

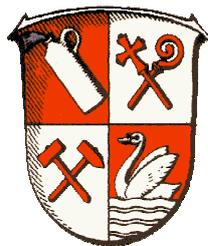


Begründung

zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit paralleler Flächenutzungsplanänderung

„Mariannenhof“

**im Ortsteil Haintchen
der Gemeinde Selters**



Kreis Limburg - Weilburg

Rechtsplan

29. September 2017

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung	1
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3.0	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Vorgaben des Regionalplanes	5
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik	6
5.0	Städtebauliches Konzept.....	7
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB	7
5.2	Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation und Entwicklungserfordernisse	8
5.3	Begründung der Festsetzungen	10
5.3.1	Zulässige Nutzung.....	10
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	12
5.3.3	Grünordnung	13
5.3.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
6.0	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	14
7.0	Immissionsschutz	17
8.0	Wasserwirtschaft.....	18
8.1	Wasserversorgung	18
8.2	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete	18
8.3	Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer	18
8.4	Abwasserableitung.....	19
8.5	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	19
9.0	Energieversorgung	19
10.0	Telekom.....	20
11.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	20
12.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege.....	20
13.0	Abfallwirtschaft.....	21
14.0	Flurbereinigung	21
15.0	Bergbau.....	21
16.0	Belange der Gleichstellung	21
17.0	Brandschutz.....	21
18.0	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
19.0	Flächenbilanz.....	29
20.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung.....	31
21.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....	31
22.0	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	32
22.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	32
22.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch).....	32
22.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial	33

22.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.....	34
22.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	34
23.0	Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen.....	35
24.0	Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser).....	36
25.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich.....	37
	Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung.....	43

1.0 Anlass der Aufstellung

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 29.09.2016 wurde die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Mariannenhof" gemäß BauGB beschlossen.

Für das Aussiedlergehöft "Mariannenhof", einschließlich zugehöriger landwirtschaftlicher Nutzflächen, wurde mit Satzungsbeschluss vom 06.10.2005 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, da das Gehöft neben einer Konzentration auf die landwirtschaftliche Pferde- und Rindviehhaltung als zweites Standbein derzeit zusätzlich Sitz einer Baufirma mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub ist.

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.

Der Mariannenhof wird zukünftig, wie auch in der Vergangenheit im Wesentlichen landwirtschaftlich betrieben und genutzt. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung dominiert gegenüber der gewerblichen Nutzung.

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

Aufgrund betrieblicher Erfordernisse, zur Standortsicherung und um effiziente Betriebsabläufe zu erhalten und hier den betriebswirtschaftlich notwendigen Umsatz zu erzielen, hat sich inzwischen der dringliche Bedarf ergeben, eine Vieh- und Gerätehalle neu zu errichten.

In diesem Zuge muss die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Zonierung für Landwirtschaft und Sondergebietsfläche (Baugewerbe) den aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

Des Weiteren muss ein schon bestehendes Hackschnitzzellager legalisiert werden.

Darüber hinaus ist geplant, das Verbindungsgebäude zwischen Wohnhaus und Scheune, derzeit 2-geschossig, durch ein ausbaufähiges Dachgeschoss geringfügig zu erweitern, da für die nunmehr auf dem Hof lebenden und arbeitenden vier Generationen Familienmitglieder ein dringender Bedarf entstanden ist. Im Einzelnen ist dies die Familie des Altbauern, die Familie Gerhard Schmidt und die beiden Töchter, die Baubetrieb und Landwirtschaft in Zukunft weiterführen werden.

Die Wohnhauserweiterung dient, analog einem Altenteilerwohnhaus, einem landwirtschaftlichen Betrieb, weil sie beim Generationswechsel dem jeweiligen Eigentümer zur Verfügung stehen. Dies beruht auf der Vorstellung des typischen Vollerwerbsbetriebes, wonach der Hof auf ein Kind/Kinder oder einen anderen nahen Angehörigen übergeht und der Altenteiler auf der Hofstelle wohnen bleibt. Deshalb muss das Altenteilerhaus auch in Hofnähe errichtet werden. Es muss erkennbar sein, dass der räumlich-funktionale Zusammenhang zur Hofstelle vorhanden ist.

Nicht zuletzt ist es dem Eigentümer des Gehöfts bis heute nicht möglich, die im derzeit gültigen Bebauungsplan ausgewiesene Anpflanzung OR 1 entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze durchzuführen, da die hier für die Anpflanzung zu beanspruchenden Flächen bis heute nicht erwerbbar sind.

Neben Inhaber und den Bürokräften (2 Stück) sind im Betriebszweig "Baubetrieb" der-

zeit 10 Berufskraftfahrer und 1 Bauhelfer beschäftigt. Der Erhalt der Arbeitsplätze kann durch vorliegend Planung abgesichert werden.

Der Betriebszweig "Landwirtschaft" wird durch die mitarbeitenden Familienmitglieder abgedeckt.

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

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

Da im vorliegenden Fall ein spezifischer Regelungsbedarf besteht, wird für den zugrunde liegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB die 1. Änderung aufgestellt.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Gemäß § 1a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Die vorgelegte 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet gem. § 1 Absatz 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

1.1 Abstimmungen der ursprünglichen Planung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes

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 Landschaftsschutzrechtlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan zurückgestellt werden können, wenn sichergestellt ist, dass die Festsetzung für den Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB insbesondere zu den Ortsrandeingrünungen 1 und 2 tatsächlich zum Tragen kommen und dies 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 Nachweis 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 dem-

entsprechend 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.

1.2 Derzeitige Rechtslage

Das Landschaftsschutzgebiet Taunus wurde inzwischen aufgehoben.

Die als Ersatzanpflanzung (Besprechungstermin 31.08.2005) vorgesehene Anpflanzung von 4 Laubbäumen nördlich des Wohnhauses des Mariannenhofes wurde durchgeführt. Die bestehenden Laubbäume sind in der vorliegenden 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

Die im zugrunde liegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen entlang der L 3337 sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben durch die hier vorgelegte Planung unberührt.

Ebenso wird die Gehölzanpflanzung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erhalten.

1.3 UVP-Richtlinie

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

Eine Vorprüfung oder UVP wird nicht erforderlich.

1.4 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	29.09.2016
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB	14.11.2016 – 16.12.2016
Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB	14.11.2016 – 16.12.2016
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	10.04.2017 – 12.05.2017
Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	10.04.2017 – 12.05.2017

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst rd. 2,4 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Haintchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Haintchen

Flur 6, Flurstücke 76/1 (Weg), 77/1 (Baugrundstück), 80 (Weg), 82 tlw., 83 tlw., 84 tlw., 58/1 tlw. (L3337),

Aktuelle Nutzung:

landwirtschaftliche Betriebsstelle (Rinder, Pferde) mit Standort für gewerblichen Baubetrieb

Umgebungsnutzung:

Osten: landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)

Westen: landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)

Süden: bebaute Ortslage Haintchen

Norden: landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

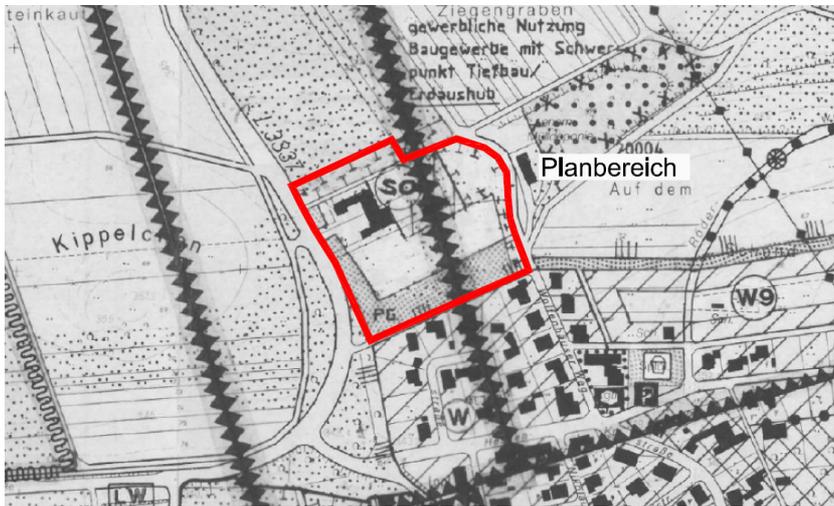
Sondergebiet (gewerbliche Nutzung Baugewerbe mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub)
Fläche für die Landwirtschaft.

Private Grünfläche

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB.

Überlagert wird der Bereich von einer Fläche für Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen.

Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Vorliegender Bebauungsplan ist somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

3.2 Landschaftsplan

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

3.3 Vorgaben des Regionalplanes

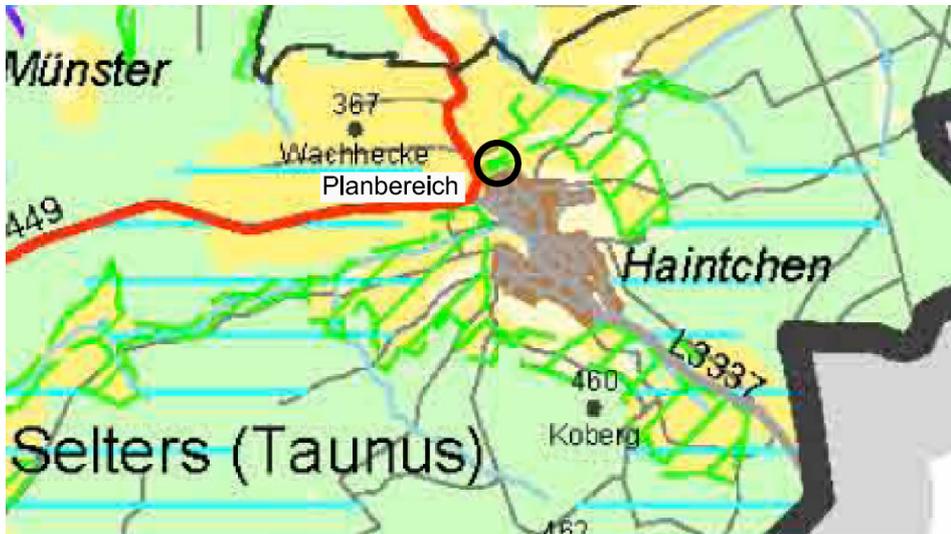
Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Gemeinde Selters folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität:	Selters OT Niederselters: Grundzentrum; innerhalb einer
Strukturraum:	Regionalachse
Freizeit/ Erholung:	Ordnungsraum
Siedlungszuwachsflächen:	kein Erholungsschwerpunkt
Gewerbezuwachsflächen:	zwischen Niederselters und Eisenbach
	keine

Das Plangebiet ist dargestellt als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (6.3-1 Z) ein Teilbereich ist dargestellt als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2 G)

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)



Darstellungen in der Plankarte:



Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)



Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (6.1.1-2)

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Mariannenhof“
Gemarkung	Haintchen
Ausweisungsziel	Sonstiges Sondergebiet SO, Zweckbestimmung Baugewerbe, § 11 BauNVO Landwirtschaftliche Erwerbsstelle LW [§ 12 BauGB]
Lage	nordwestlicher Ortsrand
Fläche	ca. 2,4 ha
Topographie	relativ eben
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Betriebsstelle, Gewerbe Baubetrieb
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, landwirtschaftliche Nutzung
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

F-Plan, derzeit rechtskräftig	Sondergebiet (gewerbliche Nutzung Baugewerbe mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub) Fläche für die Landwirtschaft. Private Grünfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB. Überlagert von einer Fläche für Abgrabung oder Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen.
L-Plan,	geeignet ohne bes. Einschränkung
Schutzgebiete	keine
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	keine
Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010	keine
Wald	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	Gebiet von drei z.T. erloschenen Bergwerkfeldern, in denen Bergbau betrieben, bzw. bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den beim Bergamt des RP Gießen vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.
Altlasten	Im Geltungsbereich nicht bekannt.
Erschließung	Anbindung über die L3337 an die B 8.

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

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 zukunftssicher regeln.

Die dauerhafte Existenzsicherung des “Mariannenhofes” trägt zur 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 in landesplanerischen Zielen verankert, wonach der Regionalplan folgende Kernaussagen trifft:

Vorranggebiete für Landwirtschaft

“In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.”

Gewerbe

“In Ortsteilen in denen weder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planungfestgelegt sind und auch keine Flächen im Bestand für gewerbliche Zwecke verfügbar sind könnengewerbliche Flächen im Rahmen der Bauleitplanung für den Eigenbedarf (Bedarf ortsansässiger Betriebe)ausgewiesen werden.”

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

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

5.2 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation und Entwicklungserfordernisse

Der derzeitige Bestand wird durch den Bestandsplan mit entsprechendem 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 sowie Mehrzweckhalle genutzt. Als Nebenanlage sind Garagen, halboffener Geräte- und Viehunterstand sowie ein überdachtes Fahrsilo und eine Löschwasserspülwanne vorhanden.

Darüber hinaus wurde im östlichen Bereich der Planfläche ein Hackschnitzlager für Festbrennstoffe (Hackschnitzel) errichtet.

Zusätzlich sind versiegelte und teilversiegelte Betriebsflächen hergestellt worden. Die restlichen Grundstücksflächen werden als Pferdekoppel genutzt, bzw. dienen der Lagerung von Reinstoffen für den Erdbau wie Schotter etc. sowie als Abstellfläche für Baggeranbauteile und sonstige Geräte.

Einige ältere Bäume und Hecken sowie Obstbaum- Laubbaumneupflanzungen bilden den vorhandenen Gehölzbestand.

Nachfolgend betriebliche Bestandssituation und Entwicklungskonzeption wird fixiert.

Landwirtschaft:

Betriebsleitung: Gerhard Schmidt, Marina Volz, geb. Schmidt

Bestand:

Mutterkuhhaltung:
insgesamt 50 Großvieheinheiten, ca. 30 Mutterkühe mit Kälbern und Färsen.

Pferdehaltung:
insgesamt 10 Stück, davon Pensionspferde derzeit 6 Stck.; Zuchtpferde derzeit 4 Stck.

landwirtschaftliche Nutzfläche:
insgesamt knapp 70 ha incl. Pachtland
Dauergrünland ca. 50 ha (Heuwerbung und Silage)
Acker ca. 20 ha (Getreide und Silagemais)

landwirtschaftlicher Maschinenpark:
sämtliche Großgeräte zur Heuwerbung und Rundballensilage sind im Eigentum vorhanden
sämtliche Großgeräte zur Ackerbewirtschaftung sind im Eigentum vorhanden

Radlader 2	Güllefass	Wiesenschlepper
Traktoren 3	Heuwender	Walze
Rundballenpresse	Mulcher	Miststreuer
Großraumschwader	Silageballenwickler	Grubber
Schwader klein	Düngerstreuer	Wasserfass 3
Mähwerk 2	Vierscharvolltreppflug	div. Klein- und Anbaugeräte

Entwicklungsziele:

Die Pferdehaltung und Pferdezucht soll auf bis zu 15 Pferde aufgestockt werden.
Die Mutterkuh-/Rinderhaltung soll auf max. 55 Großvieheinheiten mittelfristig aufgestockt werden.
Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll um ca. 15 ha vergrößert werden.
Neuerrichtung einer Vieh- und Gerätehalle
Legalisierung eines Hackschnitzzellagers

Vorliegende Planung lässt weder Schweinemast noch Geflügelmast zu.
Durch Generationsübergabe ist der Bestand des Betriebes langfristig gesichert.

Gewerbe:

Betriebsleitung Gerhard Schmidt, Daniela Schmidt

Bestand:

Bauunternehmen Erdaushub/Tiefbau

Firmensitz vor Ort

Bauliche Einrichtungen

- Büro
- Werkstatt auch für Landwirtschaft

Maschinen

Radlader	Mobilbagger EW 180 B	Ramax
Minibagger	Kettenbagger EC 210	Anbauteile Bagger
Schaeffbagger	Rüttelplatten	div. Kleingeräte

LKW

4-Achser LKW Mercedes, 4 Stück	Sattelzugmaschinen LKW Mercedes, 3 Stück	3-Achser Züger LKW Mercedes, 3 Stück.
-----------------------------------	---	--

Lagerflächen

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

Arbeitsplätze

Neben Inhaber und den Bürokräften (2) sind 10 Berufskraftfahrer und 1 Bauhelfer beschäftigt.

Entwicklungsziel:

Die bauliche Anlage (überdachtes Fahrsilo) wird umgewidmet.

Neuerrichtung einer Anbauüberdachung an das vorhandene überdachte Fahrsilo für Baumaschinen, Grundfläche ca. 210 m²

- Lagerfläche für
- Baucontainer für Baustellenbedarf
 - Schotter, max. 50 Tonnen
 - Erdaushub/Mutterboden Zwischenlager max. 50 Tonnen

Durch Generationsübergabe ist der Bestand des Betriebes langfristig gesichert.

5.3 Begründung der Festsetzungen

5.3.1 Zulässige Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Planzeichnung nachstehend beschriebene Art der Nutzung möglich.

Landwirtschaftliche Erwerbsstelle

Die Gliederung in die Bereiche Landwirtschaftliche Betriebsstelle LW 1,2,3 und 4 dient zum einen immissionsschutzrechtlichen Belangen, indem im Bereich der LW 2

und 3, der sich über die ausgewiesene PG an die südlich liegende bebaute Ortslage anschließt, keine Stallungen und Anlagen zur Mistlagerung zulässig sind und damit ein ausreichender Abstand zur südlich sich anschließenden Wohnbebauung eingehalten wird. Zum anderen wird Wohnnutzung nur innerhalb des Bereiches LW 1 zulässig, während im Bereich LW 4 neben der Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten und des geschlossenen Hackschnitzzellagers auch Viehhaltung mit den entsprechenden Dunganlagen zulässig sein soll.

Eine Schweinemasthaltung über 1 Großvieheinheit ist unzulässig. Geflügelmast sowie Geflügelhaltung in Legebatterien sind, entsprechend den Festsetzungen des zugrunde liegenden Planes, unzulässig.

Durch diese Gliederung wird eine konfliktfreie landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht.

Exkurs: Großvieheinheiten

Zur Ermittlung des Viehbesatzes wird in der Landwirtschaft mit Großvieheinheiten gerechnet. Dabei werden Rinder über 2 Jahre als 1 GVE (Großvieheinheit) angesetzt. Andere (kleinere) landwirtschaftliche Nutztiere werden entsprechend prozentual anhand eines Umrechnungsschlüssels ermittelt.

Bei der Ermittlung des Viehbesatzes ist folgender Umrechnungsschlüssel anzuwenden:

<i>Kälber (außer Mastkälber) und Jungvieh unter 6 Monaten</i>	<i>0,30 GVE</i>
<i>Mastkälber</i>	<i>0,40 GVE</i>
<i>Rinder von 6 Monaten bis 2 Jahren</i>	<i>0,60 GVE</i>
<i>Rinder von mehr als 2 Jahren</i>	<i>1,00 GVE</i>
<i>Pferde unter 6 Monaten</i>	<i>0,50 GVE</i>
<i>Pferde von mehr als 6 Monaten</i>	<i>1,00 GVE</i>
<i>Mutterschafe</i>	<i>0,15 GVE</i>
<i>Schafe (außer Mutterschafe) von mehr als 1 Jahr</i>	<i>0,10 GVE</i>
<i>Ziegen</i>	<i>0,15 GVE</i>
<i>Ferkel</i>	<i>0,020 GVE</i>
<i>Läufer (20-50 kg)</i>	<i>0,060 GVE</i>
<i>Mastschweine (über 50 kg)</i>	<i>0,160 GVE</i>
<i>Zuchtschweine</i>	<i>0,300 GVE</i>
<i>Puten</i>	<i>0,020 GVE</i>
<i>Geflügel</i>	<i>0,004 GVE</i>

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baugewerbe

Die Bauleitplanung der Gemeinde Selters soll zum einen die Existenz des bestehenden Betriebes und damit den Standort Haintchen für die Baufirma sicherstellen und zum anderen dessen zukunftsorientierte Nutzung ermöglichen und regeln.

Es wird festgesetzt, dass die gewerbliche Nutzung mit der Zweckbestimmung Baugewerbe ausschließlich in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zulässig ist. Damit wird der Vorgabe der Regionalplanung (vgl. Z 5.3-4) Rechnung getragen, nach der einer Verfestigung von Gewerbebetrieben außerhalb der entsprechenden Vorranggebiete entgegen gewirkt werden soll.

Zulässig zur Ausübung des bestehenden Gewerbes sind bauliche Anlagen zur Unterbringung von gewerblich genutzten Maschinen sowie Nebenanlagen wie Stellplätze,

Abstellfläche für Baumaschinen, Zufahrten und Lagerflächen für schadstofffreie Baumaterialien.

Der Erhalt und die Sicherung des Betriebes entsprechen insbesondere den Vorgaben des § 1 Absatz 6 BauGB, indem das Dienstleistungsprofil im Gemeindegebiet durch vorliegende Planung unterstützt und gesichert wird.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Die angegebene GRZ bezieht sich auf ein einziges Baugrundstück, Flur 6, Flurstück 77/1. Das Baugrundstück bildet im Wesentlichen das Plangebiet. Das Eigentum am Baugrundstück liegt in einer Hand.

Es wird für den gesamten Bereich der Landwirtschaftlichen Betriebsstelle und des dargestellten Sondergebietes ungeachtet der dargestellten Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen (LW 1 bis 4 und SO), eine bauliche Ausnutzung von GRZ = 0,7 festgesetzt, wobei die bauliche Entwicklung gesteuert wird, durch die dargestellten Baugrenzen und die, in den jeweils verschiedenen Nutzungen zugeteilten Bereichen LW 1 bis 4 und SO, zulässigen Nutzungen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich also nutzungsübergreifend auf den gesamten Bereich des eigentlichen Baugrundstückes Flurstück 77/1 (LW 1, LW 2, LW 3, LW 4 und SO) um die vorgesehenen Erweiterungen für die Vieh- und Gerätehalle sowie das Hackschnitzzellager aber auch um den angestrebten Nutzungszweck der Fläche SO, hier Geräteunterstand, sowie Abstellfläche für Baumaschinen und Lagerfläche verwirklichen zu können.

Der Bereich des LW 3 bleibt unverändert in der Nutzung als Weidefläche bzw. Pferdebewegungsplatz. Bauliche Anlagen sind hier nicht vorgesehen und unzulässig.

Landwirtschaftliche Erwerbsstelle

Zur dezidierten Steuerung der jeweiligen baulichen Entwicklung und Nutzungsart wird für die Bereiche LW 1 bis LW 4 die weitere Ausnutzung bezüglich Geschoßflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Firsthöhe und Bauweise separat festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bezogen auf den Bezugspunkt orientiert sich im LW 1 am Bestand und wird analog zum zugrunde liegenden Bebauungsplan mit einer maximalen Firsthöhe FH max. = 11,50 m sowie, um auf die Kubatur der Gebäude in Bezug auf die landschaftliche Einbindung Einfluss zu nehmen, zusätzlich mit einer maximalen Außenwandhöhe von AWH max. = 7,50 m festgesetzt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit mit Dachgeschoss.

Die Geschoßflächenzahl GFZ in diesem Bereich (LW 1) wird mit 0,8 zur Zielverwirklichung maßvoll erweitert.

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im zugrunde liegenden Plan im Bereich LW1 die Geschoßfläche mit 0,3 festgesetzt war. Diese Zahl berücksichtigte zum damaligen Zeitpunkt nicht, dass das Wirtschaftsgebäude schon seit der Erbauung faktisch in eine

Nutzebene (ebenerdiger Bereich) in welcher Stallungen etc. untergebracht sind, und in eine Tenne (2. Ebene über den Stallungen), die als Heu- und Strohlager dient, zu unterteilen ist.

Nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt Limburg-Weilburg, bezog sich damals die Ausweisung der Geschossfläche auf das bestehende Wohnhaus.

Rein rechtlich ist inzwischen jedoch das Wirtschaftsgebäude mit seiner Tennennutzung in die Geschoßfläche miteinzubeziehen, so dass nunmehr in vorliegender Planung eine Geschoßfläche von GFZ = 0,8 festzusetzen ist.

Die baulichen Anlagen sind, bezogen auf den Gesamtgeltungsbereich auf einen engen Bereich komprimiert, um vermeidbare Wegebefestigungen zu vermeiden und den Flächenverbrauch maximal zu komprimieren.

Die Durchlüftung der angrenzenden Ortslage im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene wird auch nach Zielverwirklichung nicht beeinträchtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Für den Nutzungsbereich ist eine halboffene Bauweise (ho) festgesetzt, Gebäudelängen über 50 m Gesamtlänge sowie Winkelbauweise sind zulässig (§ 22 Absatz 4 BauNVO).

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baugewerbe

Die zulässigen Nutzungen in einem Sondergebiet ihrer Art nach, sind durch die Planung zu definieren. Sie müssen mit dem Zweck des Sondergebietes übereinstimmen. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung korreliert die festgesetzte GFZ von 0,3 nicht mit der GRZ. Dies soll trotz der für die Anlage von Lagerflächen / Stellflächen weit gefassten Baugrenze die Entwicklung der baulichen Anlagen im Bereich sinnvoll kontingieren. Diese Ausnutzung soll den geeigneten Handlungsrahmen für die angestrebte Nutzung bieten.

Es ergibt sich hier demnach die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung für Baugewerbe mit baulichen Anlagen zur Unterbringung von gewerblich genutzten Maschinen mit den entsprechenden Nebenanlagen wie Stellplätze, Lagerflächen für unbelastetes Erdaushubmaterial, für Reinstoffe und sonstige Baustoffe, Abstellfläche für Baumaschinen, Verladeeinrichtungen etc.

5.3.3 Grünordnung

Die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes bezüglich der Privaten Grünflächen im Bereich des westlichen und südlichen Geltungsbereiches bleiben vollumfänglich erhalten.

Die im zugrunde liegenden Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung OR 1 entfällt teilweise durch vorliegende Planung, da sich trotz kontinuierlichem Bemühen, auch seitens der Gemeinde Selters keine Ankaufmöglichkeit des betreffenden Grundstückes Flur 6, Flurstück Nr. 81 ergeben hat. Die, laut Abstimmungstermin (siehe vorangegangene Ausführungen Ziff. 1.1) vorgesehenen vorläufigen Ersatzanpflanzungen werden durch vorliegende Planung rechtskräftig festgesetzt.

Im Bereich der Flur 6, Flurstücke 82, 83 und 84, die sich im Eigentum des Hofbetreibers befinden, wurde die OR 1 laut den Darstellungen des zugrunde liegenden Planes bereits umgesetzt und wird durch vorliegende Planung gesichert.

Die Ortsrandeingrünung OR 2 soll zur Zielverwirklichung reduziert werden, wobei die bestehende Gehölzhecke im nordwestlichen Geltungsbereich sowie die bereits erfolgte

Anpflanzung östlich erhalten wird und weiterhin die Funktion der Eingrünung und Abgrenzung des Siedlungshofes vollumfänglich übernimmt.
Die Festsetzung gewährleistet lineare Grünstrukturen, die die Hofstelle nach allen Richtungen fast vollständig umfassen und so die Funktion einer Eingrünung erfüllen.

5.3.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientiert sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Aufgrund der Zulässigkeit dieser sehr verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 15° bis 45° festgesetzt.

Bei Garagen sind Flachdächer (0° bis 20°) zulässig. Diese können begrünt werden.

Als Bedachungsmaterialien sind nur graue, braune und schwarze Materialien erlaubt.

6.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

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 insgesamt ca. 10 LKW im Einsatz, wobei 3 bis 5 der LKW i.d.R. dauerhaft innerhalb externer Baustellen eingesetzt sind und nicht täglich zum Hofgelände zurückgefahren werden.

Die LKW verlassen in der Regel um 7:00 Uhr das Hofgelände und treffen zwischen 16:00 und 17:30 Uhr wieder dort ein.

Es ist täglich durch Verkehr von Arbeitnehmern und aus der landwirtschaftlichen Pferdehaltung etwa von ca. 10 - 20 PKW Zu- und Abfahrten sowie ca. 5 - max. 10 LKW Zu- und Abfahrten zu rechnen.

Die Zu- und Abfahrten über die Landesstraße weisen daher insgesamt eine sehr geringe Frequenz auf.

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

Der Pflanzenaufwuchs des Plangebietes darf Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der L 3337 nicht einschränken. Er ist bei Bedarf zurück zu schneiden. Sträucher und Hecken sollen mit ihrem Umriss einen Mindestabstand von 3,00 m zum Fahrbahnrand und von 2,00 m zum Außenrand der Straßenentwässerung einhalten. Für Gehölze, die einen artgemäßen Stammdurchmesser von 8 cm und mehr ausbilden, sind die RPS3 zu Abständen und Schutzplanken zu beachten.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3337 gelangen.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3337 führen.

Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone an der L 3337 sowie im Bereich der Zufahrt und der Einmündung nicht zulässig. Genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.

Die Gemeinde hat mit geeigneten Maßnahmen zu gewährleisten, dass keine Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets über die Wirtschaftswegeparzelle Nr. 76/1 von und zur freien Strecke der L 3337 erfolgen.

An der Hofzufahrt und an der Einmündung der Wegeparzelle Nr. 80 sind jeweils die erforderliche Anfahrtsicht gemäß RAL, Bild 41 sowie die Befahrbarkeit der Eckausrundungen, gemäß den Schleppkurven für die Fahrbeziehungen des Bemessungsfahrzeugs Lastzug dauerhaft zu gewährleisten. Die Gegenfahrstreifen der L 3337 dürfen beim Ein-/Ausfahren nicht benutzt werden. Notwendige Arbeiten im Bereich der L 3337 müssen unter fachlicher Beteiligung der Straßenmeisterei Brechen erfolgen.

Für die Einmündung des Wirtschaftsweges (Flurstück 80) und die Hofzufahrt ist eine gesonderte Zufahrtserlaubnis bei Hessen Mobil zu beantragen. Deren Inhalte sind einvernehmlich mit Hessen Mobil zu regeln.

Die prüfbaren Unterlagen sind entsprechend vorzulegen.

Um, im Rahmen der zu beantragenden Zufahrtserlaubnis, erforderlich werdende bauliche Anlagen im Bereich der L 3337 baurechtlich abzudecken, ist der entsprechende Teilbereich der L 3337 in den Geltungsbereich aufzunehmen und die Signatur "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" im Bereich des Wirtschaftsweges (Flurstück 80) bis an den Fahrbahnrand (nachrichtlich dargestellt) heranzuziehen.

Schmutz und Reifenanhaftungen dürfen nicht mit Fahrzeugen aus dem Plangebiet auf die Fahrbahn der L 3337 gelangen. Daher sind die Zufahrt und die Einmündung bereits auf den ersten 25 Metern vom Fahrbahnrand der L 3337 entsprechend befestigt. Eine Längsneigung von 2,5 % wird hier nicht überschritten werden. Kommen dann im Einzelfall noch Verschmutzungen vor, sind diese vom Verursacher umgehend zu beseitigen.

Im zugrunde liegenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2005 wurden bereits als Bemessungsfahrzeuge die vorhandenen LKW's angehalten.

Bei Anlegung der erforderlichen Schleppkurven wurde ersichtlich und nachgewiesen, dass ein ordnungsgemäßes Ein- und Ausfahren zu/von der Landesstraße ohne Mitbenutzung der Gegenfahrstreifen möglich ist.

Sollten später doch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen an der Zufahrt und an der Einmündung für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nötig werden, hat der Vorhabenträger diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu seinen Lasten durchzuführen.

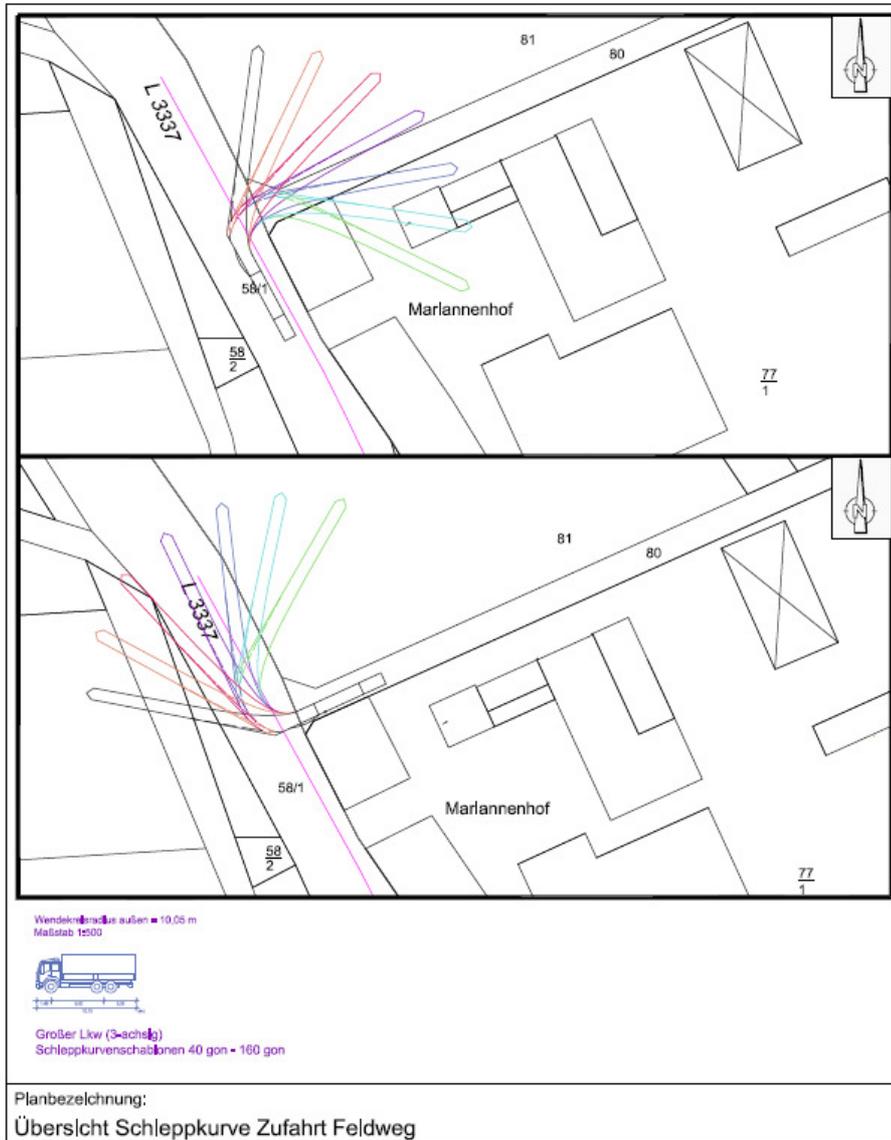
Für den ruhenden Verkehr sind die Stellplätze auf dem Grundstück bereitzustellen.

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

Abb. 3: Schleppkurvendarstellung Zufahrt Mariannenhof, ohne Maßstab



Abb. 4: Schleppkurvendarstellung Zufahrt Feldweg Flurstück. 80, ohne Maßstab



7.0 Immissionsschutz

Der derzeitige Aussiedlerbetrieb liegt mit seiner Nutzungsgrenze, die die landwirtschaftliche Tierhaltung begrenzt, ca. 80 m entfernt zur nächsten Wohnbebauung.

Am 20.12.2016 wurde mit einem Vertreter des Dez. 43.2 des RP Gießen eine Ortsbegehung durchgeführt.

Laut Schreiben des Gemeindevorstands der Gemeinde Selters vom 10.01.2017 ist das östlich liegende Gebäude auf dem gemeindeeigenen Grundstück Wolfenhäuser Weg 12, Flur 6, Flurstück 75/1 zum Abriss vorgesehen.

Das ehemals betriebene Gewerbe "Bienenhof" ist bereits abgemeldet, der Pachtvertrag ist gekündigt, die Gebäude müssen durch den ehemaligen Pächter zurückgebaut werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen eine Schweinehaltung in einem immissionsschutzrechtlich relevanten Umfang aus.
Geflügelmast oder Legebatterien sind gänzlich ausgeschlossen.
Eine immissionsschutzrechtlich relevante Erhöhung des Tierbestands erfolgt nicht.

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

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

Zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnbebauung wurden eine landwirtschaftliche Fläche 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 dauerhaftem 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.

8.0 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserversorgung

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

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

8.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

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

8.3 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

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

8.4 Abwasserableitung

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Entwässerung ist bereits an das vorhandene Kanalnetz im Bereich “Wolfenhäuser Weg” angeschlossen.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt bereits über eine Rigolenversickerung.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, können optional Regenwasserzisternen errichtet werden. Das Wasser von den Dachflächen kann dann ggf. als Brauchwasser, wie z. B. für die Gartenbewässerung, oder für die Toilettenspülung verwendet werden.

8.5 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach dem Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) 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. Die ehemalige Deponie hat keinen Einfluss auf die vorgelegte Planung.

9.0 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 in der jeweilig gültigen Ausgabe ist zu beachten.

Für geeigneten Wurzelschutz ist zu sorgen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe von Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei dem jeweiligen Versorgungsträger einzusehen.

9.1 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 Syna abzuholen.

9.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung für den Ortsteil Haintchen ist derzeit nicht geplant.

10.0 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 so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

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

12.0 Archäologie und paläontologische 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 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.

13.0 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist bereits sichergestellt.

14.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

15.0 Bergbau

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

16.0 Belange der Gleichstellung

Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen oder benachteiligen.

17.0 Brandschutz

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

Auf dem Gelände befindet sich darüber hinaus eine unterirdische Löschwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 50 m³.

Allgemeine Angaben zum Brandschutz:

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.

- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
2. Löschwasserversorgung:
 - 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
 - 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
 - 2.3 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse bis zur Hochhausgrenze und für Fachwerkhäuser sowie landwirtschaftliche Anwesen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
 - 2.4 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
 - 2.5 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) bis 2400 l/min. (144 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³/288 m³ betragen.
 - 2.6 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Industrie usw.) muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m³/h) bis 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m³/384 m³ betragen.
3. Hydranten
 - 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
 - 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten

- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

18.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
LW landwirtschaftliche Erwerbsstelle	für den Gesamtgeltungsbereich LW und SO 0,7	für LW 1: 0,8	für LW 1: II + DG	für LW 1: ho (halboffen) Gebäude über 50 m Gesamtlänge sowie Winkelbauweise sind zulässig	<u>Für LW 1 gilt:</u> Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber, Betriebspersonal oder Personen, die in einem Verwandtschaftsverhältnis 1. Grades stehen, zulässig. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Stallungen für landwirtschaftliche Nutztierhaltung / Pferdehaltung sind zulässig. Eine Schweinemasthaltung über 1 Großvieheinheit ist unzulässig. Geflügelmast sowie Geflügelhaltung in Legebatterien sind unzulässig.
		keine Festsetzung für LW 2, LW 3 und LW 4	für LW 2: I	für LW 2: o (offen)	<u>Für LW 2 gilt:</u> Wohnungen sind nicht zulässig, Stallungen zur Tierhaltung und Anlagen zur Entmistung sind nicht zulässig.
			keine Festsetzung für LW 3 und LW 4	keine Festsetzung für LW 3 und LW 4	<u>Für LW 3 gilt:</u> Die Nutzung der Fläche wird als Weide und Pferdebewegungsplatz festgelegt. Feste, transparente Zäune sind zulässig.
					<u>Für LW 4 gilt:</u> Bauliche Anlagen sind zulässig. Stallungen und Anlagen zur Ent-

					mistung sind zulässig.
SO Zweckbestimmung Baugewerbe gewerbliche Nutzung		0,3	-	o offen	<p>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. bis 2. Grades stehen.</p> <p>Zulässige gewerbliche Nutzung: Baugewerbe mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub.</p> <p>Zulässig sind: bauliche Anlagen zur Unterbringung von gewerblich genutzten Maschinen.</p> <p>Zulässig sind weiterhin Nebenanlagen wie: Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen für unbelastetes Erdaushubmaterial, für Reinstoffe und sonstige Baustoffe, Abstellfläche für Baumaschinen, Verladeeinrichtungen o.ä. mit Regenschutzeinrichtungen.</p> <p>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.</p>

Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 9 Absatz 2 BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gem. § 12 Absatz 3 a BauGB zulässig.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- Maximal zulässige Außenwandhöhe AWHmax
- Maximal zulässige Firsthöhe FHmax

	LW 1	LW 2	LW 4	SO 1
AWHmax =	7,50 m			
FHmax =	11,50 m	7,50 m	7,50	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 Gelände-niveau.

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB]

4.1 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

OR 1 Ortsrandeingrünung 1

Bestehende Gehölzanpflanzungen sind zu erhalten.

Beidseitig der Gehölzpflanzung ist ein ca. 3 m breiter Streifen als Hochstauden-flur zu erhalten. Mahd alle 1 – 3 Jahre.

OR 2 Ortsrandeingrünung 2

Die bereits vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

PG Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als städtebauliches Gliederungselement und Pufferflä- che zur angrenzenden L 3337 und Wohngebiet festgesetzt.

Gemäß Planzeichnung sind hier Gehölzanpflanzungen (heimische Laubbäume oder Obstbäume) zu erhalten.

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 Gehölzanzpflanzung zu erhalten.

4.2 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.

5. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Die bestehende Zufahrt und der bestehende Wirtschaftsweg (Flurstück 80) sind im Bereich der Einmündung zur L 3337 auf 25 m Länge bituminös zu befestigen. Die Anfahrsicht ist zu gewährleisten.

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 81 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 können 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.

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.
- Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind innerhalb der Bauverbotszone an der L 3337 sowie im Bereich der Zufahrt und der Einmündung nicht zulässig. Genehmigte Anlagen genießen Bestandsschutz.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDSchG]

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Verwendung von Bodenaushub

Eventuell anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

Es wird empfohlen, bei größeren Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

4. Artenschutz

Bestehende Rauchschwalbennester innerhalb der Stallungen sind zu erhalten. Es sind insgesamt 5 weitere Nistbretter an geeigneten Stellen mit offenen Einflugmöglichkeiten während der Brutzeiten von März bis Oktober, ca. 15 cm unterhalb der Gebäudedecke anzubringen.

5. Bauverbot [§ 23 HStrG]

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen oder eine Genehmigung zu beantragen.

6. Ingenieurgeologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrich verwitterter devonischer Tonschiefer und Schalsteine der Lahnmulde. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines Versickerungsgutachtens empfohlen. Die verwitterten Tonschiefer und Schalsteine stellen einen heterogenen Baugrund dar. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Gegebenenfalls wird eine Baugrunduntersuchung gemäß der geltenden gesetzlichen Bestimmungen empfohlen.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Dem ermittelten Eingriff in Form eines **Biotopwertdefizits von 69.325 Wertpunkten** wird folgender Ausgleich zugeordnet:

Gemeinde Selters,
Gemarkung Haintchen, Flur 9, Flurstück 41, Gesamtfläche ca. 5.080 m².

Davon wird vorliegender Planung lt. Planzeichnung die Teilfläche von 4.500 m² mit einem **Wertgewinn von 76.500 Biotopwertpunkten** zugeordnet.

Maßnahmen:

- Maximal 2-malige Mahd unter Abtransport des Mähgutes; erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. Bei einmaliger jährlicher Mahd ist die Fläche im Herbst, je nach Witterung bis spätestens 20. September zu mulchen.
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden (mit Ausnahme von Maßnahmen gegen Neophyten) ist unzulässig.
- Beweidung ist unzulässig.

F. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungspläne

Folgende Festsetzungen bezüglich der Kompensationsmaßnahme werden aufgehoben:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mariannenhof", Gemeinde Selters, Ortsteil Haintchen

betroffen: Flur 6, Flurstück 81 tlw.

Maßnahme: geschlossener Gehölzriegel mit beidseitigem Kraut-/Saumstreifen.

19.0 Flächenbilanz

Rechtlich anzuhaltender Bestand

Gesamtfläche	= 25.010 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
Bestand bebaut/versiegelt	= 1.448 m ²
Freifläche	= 362 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.026 m ²
Wirtschaftsweg	= 2.026 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

Planung

Gesamtfläche	= 24.160 m²	
<u>Baufläche</u>	= 13.580 m ²	
bebaubar gem. GRZ 0.7		= 9.506 m ²
Freifläche		= 4.074 m ²
<u>Verkehrsfläche</u>	= 2.645 m ²	
Wirtschaftsweg		= 1.995 m ²
Verkehrsfläche		= .650 m ²
<u>Grünflächen</u>	= 7.935 m ²	
private Grünfläche PG		= 5.505 m ²
Ortsrandeingrünung OR 1		= 675 m ²
Ortsrandeingrünung OR 2		= 1.755 m ²
<u>Zurücknehmen der Ausgleichfläche</u>	= 1.500 m ²	
Ortsrandeingrünung OR 1		

Ermittlung des zusätzlichen durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffes

Planung Überbauung und Versiegelung	9.506 m ²
Rechtmäßiger Bestand Überbauung und Versiegelung	<u>6.122 m²</u>
Zusätzlich max. mögliche Versiegelung	3.384 m ²

Ermittlung des Eingriffs durch Nicht-Ausführung der Ortsrandeingrünung 1 OR 1

rechtmäßiger Bestand Gehölzriegel OR 1	1.470 m ²
Planung landwirtschaftliches Grünland	1.470 m ²
rechtmäßiger Bestand Wirtschaftsweg	30 m ²
Planung landwirtschaftliches Grünland	30 m ²

20.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Da durch die vorgesehene Bebauung Fläche in Anspruch genommen wird, welche hätte aufgewertet werden können, muss im Rahmen der Bebauungsplanung eine angemessene Durchgrünung sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden, um eine Mindestbiotopfunktion bei landschaftsgerechter Gebietseinbindung zu gewährleisten.

Dies entspricht gleichsam den Zielsetzungen des RROP-M für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Diesbezügliche Festsetzungen müssen sich sowohl auf private und öffentliche Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

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

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die max. Höhenentwicklung der Baukörper begrenzt und eine ausreichende äußere Begrünung festgelegt.

21.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 und § 9 Absatz 1 Nr. 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.

Der anfallende unbelastete Erdaushub bzw. Mutterboden soll nach Möglichkeit auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

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

<i>W</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)</i>
<i>B</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials</i>
<i>L</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes</i>
<i>K</i>	=	<i>Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene</i>

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 erforderliche Maß zu begrenzen, wobei wo möglich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- 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. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

22.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

22.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Zusätzlicher vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von 3.384 m² überbaubare Fläche.

Ca. 14 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung zusätzlich vollständig entzogen. Diesem Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von optionalen Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung ggf. eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

22.2 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 Temperaturerhö-

hung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt pro 10 % versiegelter Fläche:

die mittlere Lufttemperatur um ca. 0,2° C,

die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um ca. 0,4° C,

das mittlere Tagesminimum um ca. 0,6° C,

das mittlere Tagesmaximum um ca. 0,3° C.

Nimmt man als Bezugsbereich den eigentlichen Geltungsbereich, so werden sich im Rahmen der gesamten Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (14 % des Geltungsbereiches) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur: ca. 0,28 °C

mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage: ca. 0,56 °C

mittleres Tagesminimum: ca. 0,84 °C

mittleres Tagesmaximum: ca. 0,42 °C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektive Temperaturerhöhung nur sehr geringfügig ist. Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

Darüber hinaus erwärmen nach LORENZ, 1973, verschiedene Oberflächen unterschiedlich. Während bspw. Asphalt ca. 80% der einfallenden Strahlung absorbiert, trägt dieser Anteil bei einer weißen Mauer nur ca. 20%. Bei vorliegender Planung und gut durchlüftet, ist die Aufheizung durch Bausubstanz daher wenig relevant.

Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystem) 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 tolerierbaren bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

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

22.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich ausschließlich auf für den Arten- und Biotopschutz weniger bedeutende Lebensräume (bestehende Hofstelle mit entsprechender Nutzung und damit einhergehendem Störpotential).

Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt.

Der Verlust der nicht entwickelbaren und bis heute nicht vorhandenen Ortsrandeingrünung OR 1 ist an anderer Stelle zu kompensieren.

Der Verlust der extensiv zu nutzenden Grünlandfläche im Bereich der festgesetzten Ortsrandeingrünung OR 2 ist an anderer Stelle zu kompensieren.

Es tritt somit im Bezug auf das Arten- und Biotopschutzpotential durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung ein.

22.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da

1. die vorhandene Sichtexponiertheit mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild durch Eingrünung und Anpassung der baulichen Anlagen ausreichend minimiert werden kann,
2. Elemente von besonderer naturräumlicher und kultureller Eigenart oder mit besonderer Prägefunktion nicht vorhanden sind,
3. die vorbereiteten Eingriffe in Bezug auf das visuelle Erleben als marginal zu bezeichnen sind. Der Betrachter findet einen landwirtschaftlichen Siedlungshof vor, der sich durch vorliegende Planung in seiner äußeren Erscheinung nicht wesentlich verändert,
4. der erlebnis- und erholungswirksame Freiraum des Gemeindegebietes nicht eingeschränkt wird.

Das wird durch die geringe Höhenentwicklung der Baukörper in Verbindung mit der vorgesehenen Be- und Eingrünung unterstützt.

22.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten, so dass deren Funktions- und Leistungsfähigkeit im Wesentlichen erhalten bleiben.

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 nur gering beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann jedoch innerhalb des Geltungsbereiches, besonders in Bezug auf das Arten- und Biotoppotential und den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum (potentielles Arten- und Biotoppotential) nur teilweise erbracht werden.

23.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Aufgrund der geringen Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf das Klima und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich i. S. des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Es sind Ortsrandeingrünungen OR1 und OR2 mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung festgesetzt.
2. Es sind private Grünflächen PG mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung festgesetzt.
3. Zur L 3337 hin ist eine leistungsfähige Eingrünung vorhanden und zum Erhalt festgesetzt.

Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2005:

Ortsrandeingrünung OR1

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 OR2

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

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

Private Grünfläche PG

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.

24.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.

Die Kompensation lässt sich erreichen

- durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang)

- durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale aber „gleichwertige“ Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor. Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbalargumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.

Im vorliegenden Fall werden der Eingriff, die Eingriffsfolgen und die vorgesehene Kompensation anhand der Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 ermittelt.

Hinweis:

In die Bilanz fließen zur besseren Übersichtlichkeit lediglich die ermittelten, durch vorliegende Planung neu zulässigen Eingriffe ein.

Ermittlung des zusätzlichen durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffes

Planung Überbauung und Versiegelung 9.506 m²

Rechtmäßiger Bestand Überbauung und Versiegelung 6.122 m²

Zusätzlich max. mögliche Versiegelung 3.384 m²

Davon entfallen ca. 1.500 m² auf Grünland (OR2).

Der Rest von 1.884 m² entfällt auf hofinterne Freifläche.

Ermittlung des Eingriffs durch Nicht-Ausführung der Ortsrandeingrünung 1 OR 1

rechtmäßiger Bestand Gehölzriegel OR 1 1.470 m²

Planung landwirtschaftliches Grünland 1.470 m²

rechtmäßiger Bestand Wirtschaftsweg 30 m²

Planung landwirtschaftliches Grünland 30 m²

Bestand					Planung						
Typ	Nr.	Nutzung	m ²	WP/m ²	Summe	Typ	Nr.	Nutzung	m ²	WP/m ²	Summe
11.221		Freifläche	1.884	14	26.376	10.710		Bebaubar	3.384	3	10.152
6.200		Grünland	1.500	21	31.500						
2.100		Gehölzriegel	1.470	36	52.920	6.200		Grünland	1.470	21	30.870
10.530		Wirtschaftsweg	30	6	180	6.200		Grünland	30	21	630
Summe			4.884		110.976				4.884		41.652
Differenz											-69.324

25.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 69.324 Wertpunkten durch die zusätzlich max. mögliche Bebauung und Versiegelung wird als Ausgleich nachfolgende Fläche mit den festgesetzten Maßnahmen zugeordnet:

Gemeinde Selters,
Gemarkung Haintchen, Flur 9, Flurstück 41, Gesamtfläche ca. 5.080 m²

Davon soll vorliegender Planung eine Teilfläche von 3.015 m² mit einem Wertgewinn von 69.345 m² zugeordnet werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters ist der gesamte Bereich des Wiesentales, von dem das Flurstück 41 ein Bestandteil ist, bereits als "hochwertiges Biotop von hoher ökologischer Bedeutung (zu damaliger Zeit: § 22 He-NatG)" dargestellt.

Eine rechtliche Sicherung des Bereiches besteht noch nicht. Der Bereich wird derzeit als intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland für Heu und Silage Gewinnung genutzt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan trifft zum Bereich folgende Aussagen:

Hier genannt Biotop Nr. 40:

artenreiche Frischwiesen, natürliches Fließgewässer;

(im angrenzenden Wiesental in weiterer Vernetzung Borstgrasrasen mit Seggenriedern und sonstiger Vernässung, Quellensumpf)

Ein Teil des Flurstückes wurde in 2006 innerhalb der Hessischen Biotopkartierung mit der Biotopnummer 1075 erfasst, hier als Frischwiese östlich Haintchen.

Der Bodenviewer Hessen stellt die Ausgleichsfläche wie folgende Abbildung zeigt dar:



Die hier vorgenommene Einstufung bezüglich der Wasserverhältnisse liegt bei Stufe 3 (feucht).

Wie aus den Darstellungen des Bodenviewer weiterhin hervorgeht, ist die Fläche mit einem Funktionserfüllungsgrad von 2 (gering) klassifiziert. Auch die weiteren Einstufungen im Bodenviewer lassen die Erwartung zu, dass im vorliegenden Fall eine nährstoffarme Frisch-/Feuchtwiese durch entsprechende Maßnahmen erreicht werden kann.

Folgende Bilanzierung wird in vorliegender Planung zugrunde gelegt:

Bestand:
06.320 B intensiv genutzte Wirtschaftswiese (Frischwiese) 27 BWP/m²

Entwicklung:
06.310 B extensiv genutzte Frischwiese 44 BWP/m²

Wertgewinn 17 BWP/m² x 4.078 m²= 69.326 BWP

Nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft sind ca. 0,45 ha des Flurstücks als landwirtschaftliche Nutzfläche geführt. Beschattete Bereiche entlang des Waldrandes sind ausgenommen.

Bezüglich der Funktionalität der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird daher der gesamte Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche (= 0,45 ha) als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Es entsteht hierdurch ein Punktegewinn von 76.500 BWP.

Der Eingriff ist damit im räumlichen Zusammenhang vollständig ausgeglichen.

Auszug aus der Kartieranleitung:

06.110 Grünland frischer Standorte, extensiv genutzt

1. Allgemeine Beschreibung und Vorkommen

Der Biotoptyp umfasst Glatt- und Goldhaferwiesen sowie Rotschwengel-Kammgrasweiden auf mäßig trockenen, frischen bis mäßig wechselfeuchten mehr oder weniger nährstoffreichen Böden der Tief- bis Hochlagen. Dieser ehemals weit verbreitete Biotoptyp ist durch verstärkte Düngung, Vielschnittnutzung (Silagewirtschaft) und intensive Mähweidebewirtschaftung stark im Rückzug befindlich. Grünland frischer Standorte, das noch extensiv genutzt wird, ist in Hessen gefährdet bis stark gefährdet.

2. Pflanzensoziologische Zuordnung

Arrhenatherion elatioris, Polygono-Trisetion, Festuco-Cynosuretum, Festuca rubra-Agrostis tenuis-Gesellschaft.

3. Charakteristische Arten

Alchemilla vulgaris agg., Anemone nemorosa, Anthoxanthum odoratum, Agrostis capillaris, Anthriscus sylvestris, Arrhenatherum elatius, Bellis perennis, Campanula patula, C. rotundifolia, Carum carvi, Centaurea jacea, Crepis biennis, C. mollis, Cynosurus cristatus, Euphrasia rostkoviana, Festuca rubra, Galium album agg., Geranium pratense, G. sylvaticum, Holcus lanatus, Knautia arvensis, Leontodon autumnalis, L. hispidus, Leucanthemum vulgare, Lotus corniculatus, Luzula campestris, Phyteuma spicatum, Pimpinella major, P. saxifraga, Rhinanthus minor, Saxifraga granulata, Tragopogon pratensis, Trisetum flavescens u.a.

4. Kartierungsuntergrenze

Kartiert werden magere Ausbildungen des Biotoptyps, die untergrasreich und/oder blütenreich sind.

5. Kartierungshinweise

Der Biotoptyp ist optimal im Frühsommer vor der ersten Mahd bzw. vor der ersten Beweidung zu erfassen.

Die Unterscheidung von Wiesen und Weiden erfolgt durch Angaben in den Feldern "Nutzung" und "Vegetationseinheiten", häufig ist eine genaue Differenzierung nicht möglich.

Nachfolgende Bilder wurden am 27.09.2016 aufgenommen:



Die ehemalige Glatthaferwiese wird vom dem gelb blühenden Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) dominiert. Häufig sind Distelarten zu finden, daneben Ampfer und der weiß blühende Wiesenkerbel. Ebenso ist Weidelgras und Segge vorhanden, vereinzelt Herbstzeitlose.

Die Nutzung der Wiesenflächen beidseitig des vorhandenen Grabens geht bis zum Graben heran.

Als charakteristische Zeigerpflanze für Boden mit Staunässe sowie als Magerkeitszeiger ist hier der kriechende Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) dominant vorhanden.

Brennnessel, Giersch oder Löwenzahn, die als Stickstoffzeiger gelten, wurden auf der Fläche nicht angetroffen.

Die Art und Weise der Bewirtschaftung wirkt sich auf die Artenzusammensetzung und damit den ökologischen Wert einer Wiese aus. Die Vegetation bildet die Grundlage für Tierarten, welche in einer Wiese einen Lebensraum finden, von Insekten bis Wirbeltieren.

Die Glatthaferwiese ist der vorherrschende Wiesentyp der traditionellen Mähwiesen in den Tälern und niederen Lagen (bis ca. 1.100m).

Heute sind Glatthaferwiesen stark veränderte und gefährdete Pflanzengemeinschaften und Lebensräume, die durch Überdüngung oftmals bis zur Unkenntlichkeit nitrifiziert werden.

Eine Glatthaferwiese mit einem Anteil von mehr als 30% Leguminosen (Schmetterlingsblütler) braucht keine Düngung, da Schmetterlingsblütler den Stickstoff aus der Luft in den Boden binden und damit die Stickstoffdüngung übernehmen.

Die erhöhte Mahdfrequenz und die verstärkte Stickstoffdüngung führen zum Verschwinden der typischen Wiesenblumen. Neben der Intensivierung der Bewirtschaftung, welche zum Verlust an artenreichen Wiesen führt, kommt es zum Verlust von wertvollen Wiesenlebensräumen durch die Förderung von Entwässerungen, Meliorierungen usw.

Artenarme Wiesen zeichnen sich nicht durch Biodiversität aus. Solche Wiesen sind ökologisch defizitäre Flächen und es sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Biodiversität zu fördern.

Ausschlaggebende Faktoren für die Vielfalt der Frischwiesen sind die Nutzungsintensität, die Nährstoffsituation und der Wasserstand. Bei einer gleichmäßigen Bodenfeuchte, einer Nährstoffverarmung (Trophie kräftig bis mittel) und kontinuierlicher Nutzung entwickeln sich artenreichere Wiesen. Je struktureicher die Bestände sind, desto artenreicher ist auch die Vogelwelt.

Auf bislang als Intensivgrünland genutzten Flächen lassen sich durch ein Pflegemanagement aus Schleppen, Walzen und Nachmahd über die Jahre typische Frischwiesen entwickeln.

Verbuschte Wiesen müssen zuvor entbuscht werden, die Fläche in den ersten Jahren (je nach Gehölznachwuchs) zweimal pro Jahr gemäht und das Mahdgut abtransportiert werden, um eine stabile Vegetationsstruktur und eine dichte Grasnarbe aufzubauen. Eine einmalige Mahd pro Jahr ist nicht ausreichend, um unerwünschte Grünlandpflanzen von der Wiese fernzuhalten. Im Aufbau begriffene Pflanzenbestände sind sehr labil und bieten immer wieder Arten aus Säumen, Waldrändern und mehrjährigen Unkrautfluren, die Möglichkeit sich anzusiedeln.

Durch Übersaat lässt sich die Entwicklung einer Frischwiese gezielt fördern. Voraussetzung für eine erfolgreiche Ansaat ist eine lückige Vegetation 2 - 5 g / m². Die Fläche sollte dazu gemäht und anschließend vertikutiert werden. Die Verletzung der Grasnarbe erhöht die Keimungschance der einzubringenden Gräser und Kräuter. Kaliummangel und Versauerung des Bodens können die Etablierung der übertragenen Arten hindern, daher wäre eine adäquate P-K-Düngung zu prüfen.

Nach Besichtigung des betroffenen Abschnitts der Wiesen am Herrenwiesenbach erscheint es jedoch nach Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am sinnvollsten, sich bei den Maßnahmen auf die Extensivierung der Nutzung zu beschränken. Das vorhandene Grünland hat aufgrund der vorgefundenen Arten-Zusammensetzung bereits ausreichend Potential; das Aufreißen der Vegetation und das Einbringen von Saatgut werden daher kritisch gesehen. Von dem Vertikutieren und dem Ausgraben von Drainagen wird abgeraten.

Die Herbstzeitlose wächst vor allem auf feuchten Wiesen und an Böschungen, hier bevorzugt an sonnigen oder halbschattigen Standorten, an denen es relativ warm ist und die nicht ungeschützt dem Wind ausgesetzt sind. Diese Art tritt an manchen Standorten massenhaft auf, so dass dort ein Weideauftrieb mit Nutztieren oder eine Heugewinnung unmöglich ist. Die Herbstzeitlose vermehrt sich vor allem innerhalb extensiv genutzter Flächen, so dass zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit eine 2-malige Bearbeitung der Grünlandflächen festgesetzt wird.

Maßnahmen:

- Maximal 2-malige Mahd unter Abtransport des Mähgutes; erste Mahd nicht vor dem 15. Juni. Bei einmaliger jährlicher Mahd ist die Fläche im Herbst, je nach Witterung bis spätestens 20. September zu mulchen (Blüte der Herbstzeitlose).
- Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden (mit Ausnahme von Maßnahmen gegen Neophyten) ist unzulässig.
- Beweidung ist unzulässig.

aufgestellt:

Weinbach, den 29. September 2017

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Heike Mendel
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anhang: - Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anhang

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme	tro	fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes
Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle
Geisepitter
Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Birnen

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

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Hanita
Bühler Zwetschge

e) **Sonstige Bäume**

Speierling
Walnuss

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

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

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	
Clematis vitalba	- Waldrebe		fr	

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe		fr	
Hedera helix	- Efeu		fr	
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr	
Parthenocissus inserta	- Jungfernebe			

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
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		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz