

**SLE - CONSULT**



Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

**Begründung**  
**zur 1. Bebauungsplanänderung**  
**und**  
**zur Flächennutzungsplanänderung**  
**für den Bereich**

**„Am Stotz“**

**Selters**  
**Ortsteil Eisenbach -**

**Rechtsplan**

**Oktober 2007**

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>1. Veranlassung</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Betriebsbeschreibung, Erfordernis und Standortalternativen</b>	<b>1</b>
<b>2. Änderungsinhalte</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Änderungsinhalte B-Plan</b>	<b>3</b>
<b>2.2 Änderungsinhalte FNP</b>	<b>4</b>
<b>3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete</b>	<b>4</b>
<b>5. Faktischer Bestand der Landschaft</b>	<b>7</b>
<b>6. Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt</b>	<b>7</b>
<b>6.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie</b>	<b>7</b>
<b>6.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential</b>	<b>8</b>
<b>6.3 Lokalklima, Human-Bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene</b>	<b>8</b>
<b>6.4 Wasserhaushalt – Wasserdargebot</b>	<b>9</b>
<b>6.5 Heutige potentielle Vegetation</b>	<b>9</b>
<b>6.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen</b>	<b>11</b>
<b>6.7 Fauna</b>	<b>11</b>
<b>6.8 Landschaftsbild – Erholungsfunktion</b>	<b>11</b>

	<b>Seite</b>
<b>7. Lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung und Eingriffsvermeidung</b>	<b>11</b>
<b>8. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung</b>	<b>12</b>
<b>9. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und Kompensation</b>	<b>13</b>
<b>9.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt</b>	<b>15</b>
<b>9.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)</b>	<b>15</b>
<b>9.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotoppotential</b>	<b>15</b>
<b>9.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion</b>	<b>16</b>
<b>9.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen</b>	<b>17</b>
<b>10. Änderungen der Ausgleichsfläche für die Schreinerei/Zimmerei</b>	<b>17</b>
<b>11. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich</b>	<b>19</b>
<b>12. FFH-Vorprüfung</b>	<b>20</b>
<b>13. Weitere betroffene Belange</b>	<b>20</b>
<b>13.1 Oberflächengewässer/Abwasserentsorgung</b>	<b>20</b>
<b>13.2 Nutzung von Niederschlagswasser</b>	<b>21</b>
<b>13.3 Erschließung und Belange des Verkehrswesens</b>	<b>21</b>
<b>13.4 Energieversorgung</b>	<b>22</b>
<b>13.5 Brandschutz</b>	<b>24</b>
<b>13.6 Telekommunikation</b>	<b>24</b>
<b>13.7 Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
<b>13.8 Wasserschutzgebiete</b>	<b>25</b>
<b>13.9 Bergbau</b>	<b>25</b>

## **1. Veranlassung**

Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Eisenbach, im Talbodenbereich des Eisenbachtals.

Hier existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Stotz“ aus dem Jahre 1999. Damaliges Ziel der Aufstellung war es insbesondere, die vorhandene gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu regeln und notwendige Erweiterungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe vorzusehen.

In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet befinden sich eine Druckerei, eine Schreinerei/Zimmerei sowie ein Kfz-Vertragshändler mit Reparatur und Service.

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde dem Kfz-Vertragshändler ermöglicht ein zu dieser Zeit geplantes Ausstellungsgebäude auf der Fläche zu errichten. Die festgesetzte Baugrenze ist unmittelbar dem Grundriss des Gebäudes angepasst. Eine Erweiterung der bereits 1999 vorhandenen gewerblich genutzten Fläche wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht. Aufgrund dieser Umstände sind derzeit keine Entwicklungsmöglichkeiten baulicher Art mehr möglich.

Der Kfz-Vertragshändler hat sich zu einem wichtigen Stützpunkt des Markenkonzerns in der Region entwickelt. Standort und Service sind von der Kundschaft akzeptiert. Um den derzeitigen und zukünftigen Anforderungen zu entsprechen, die auch von dem Vertragspartner an diesen Betrieb gestellt werden, sind Erweiterungen dringend erforderlich. Hierzu sind die Betriebs- und Aufstellungsflächen zu erweitern und ein zusätzliches Gewerbegebäude zu errichten.

Es ist allgemeines Ziel der Gemeinde Selters standortheimische Gewerbe zu fördern und die Entwicklungsmöglichkeiten zu unterstützen. Entsprechend wird der Bebauungsplan für den Bereich des Kfz-Vertragshändlers mit Reparatur- und Serviceleistung geändert und die Gewerbefläche in einem akzeptablen Maße erweitert.

### **1.1 Betriebsbeschreibung, Erfordernis und Standortalternativen**

Hierzu wurde eine gutachtliche Stellungnahme erarbeitet welche als Anlage beigefügt ist.

**Zusammenfassung:**

Die bestehende Werkstatt des Renault-Autohauses ist 1972 entstanden und nach den damaligen Anforderungen konzipiert worden.

Um den sich ständig weiterentwickelnden Standard, die sich u.a. aus dem Vertrag mit einem Automobilhersteller-/Importeur (hier: Renault) ergeben, gerecht zu werden musste sich das Autohaus bereits in der zurückliegenden Zeit mit entwickeln. Zuletzt wurde zur Standortsicherung in Selters der Verkaufsraum für neue Automobile erweitert bzw. es wurde ein Neubau erstellt. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen am Standort 16 Mitarbeiter, davon 3 Auszubildende.

Im Zuge der neuen Gruppenfreistellungsverordnung (GVO) für den Vertrieb und die

**Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung und zur Flächennutzungsplanänderung  
für den Bereich „Am Stotz“ Gemeinde Selters, OT Eisenbach  
10/2007**

---

Reparatur von Kraftfahrzeugen haben alle Automobilhersteller-/Importeure neue i.d.R. strengere Standards für den Erhalt eines entsprechenden Vertrages der Marke definiert.

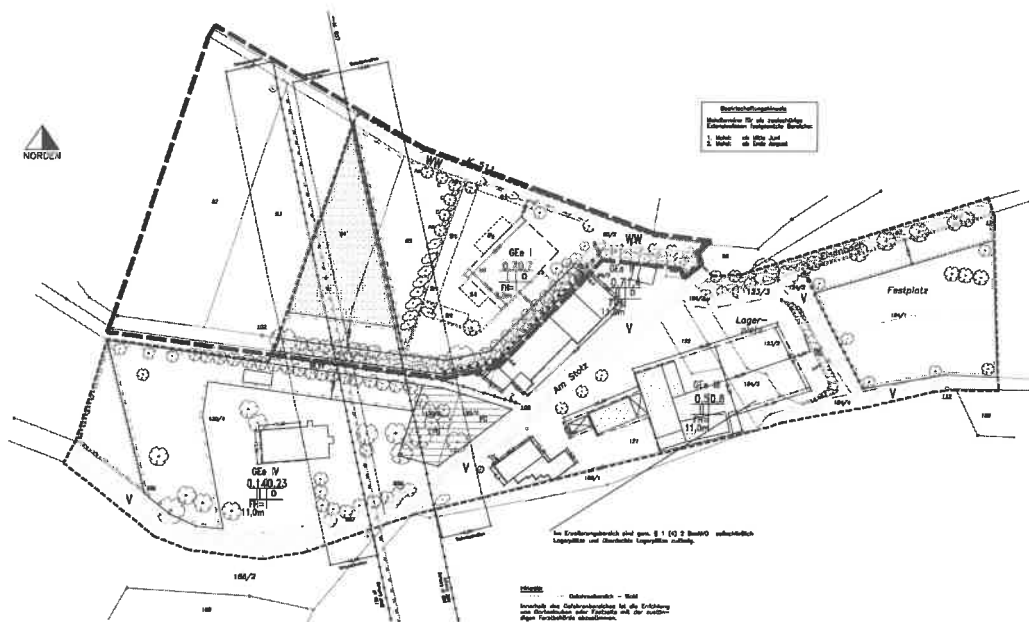
Diese zur Zeit unter Vorbehalt abgeschlossenen Verträge zwischen der Firma Weichel und der Firma Renault Deutschland verlangen u.a. von den Servicepartnern die Einrichtung einer so genannten Direktannahme, mindestens eines Diagnosearbeitsplatzes sowie mindestens eines qualifizierten Karosseriearbeitsplatzes. Die bestehenden Raumkapazitäten reichen schon heute nicht immer aus. Die im Gebäudebestand vorhandenen Raumabmessungen (Renault-Fahrzeuge der aktuellen Generation wie u.a. Espace, VelSatis sind wesentlich größer als die Fahrzeuge aus der Betriebsentstehung in den 70er Jahren) und die nicht mögliche aber erforderliche räumliche Trennung der Arbeitsbereiche führen dazu, dass die Standards der Firma Renault nicht zufrieden stellend erfüllt werden können. Zur Standortsicherung sieht sich die Firma Weichel erneut gezwungen, den Betrieb um die erforderlichen Bereiche baulich zu erweitern bzw. umzustrukturieren.

Weiterhin sollen die z. T. am ursprünglichen Standort der Firma Weichel in der Elisabethenstraße 2a im innerörtlichen Bereich von Selters-Eisenbach stattfindenden Karosseriearbeiten nach Schaffung neuer Raumkapazitäten nicht mehr stattfinden. Verbunden mit der Betriebserweiterung sollen insbesondere für den Karosseriebereich weitere Mitarbeiter (2-3) eingestellt werden. Die neu einzurichtenden Arbeitsplätze sind mit z. T. erheblichen Investitionen in die Betriebsausstattung verbunden (z.B. bauliche Anpassungen durch die erforderliche räumliche Trennung, neue Maschinen für die Karosserieinstandsetzung wie MIG-Lötgerät, elektronisch gesteuertes Punktschweißgerät und ein dem Stand der Technik entsprechender Richtstand usw.).

Einer maßvollen und betriebswirtschaftlich sinnvollen Entwicklung des Betriebes würde eine Erweiterung der Raumkapazitäten am Standort entsprechen. Die Vorteile die bei einer Erweiterung des Standortes zum Tragen kämen würden die Vorteile eines neuen separaten Standortes bei weitem überwiegen. Das finanzielle Risiko der Etablierung eines neuen Standortes in Selters, in Verbindung mit dem wesentlich höheren Fremdkapitalbedarf, ist unter dem Aspekt der eher angespannten wirtschaftlichen Situation im Automobilvertrieb und Service zur Zeit nicht zu empfehlen.

## 2. Änderungsinhalte

### 2.1 Änderungsinhalte B-Plan



#### Plandarstellung des rechtskräftigen B-Planes

Die Gewerbefläche wird nach Westen hin bis zur Leitungsachse der noch vorhandenen 220 kV-Leitung erweitert. Die Erweiterungsfläche beträgt rd. 1.500 m<sup>2</sup>. Ebenfalls wird das Baufenster in Richtung Westen erweitert. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25 BauGB, welche im südlichen Bereich getroffen wurde, wird im nördlichen Teil geringfügig (100 m<sup>2</sup>) reduziert.

Auf die Festsetzung der Baum- und Strauchanpflanzung an der ursprünglichen westlichen Grenze des Gewerbegebietes wird verzichtet, diese wird weiter nach Westen verlegt.

Im westlichen Bereich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flurstücke 92 und 93 erweitert, um den erforderlichen Ausgleich festlegen zu können. Auf diesen Grundstücken wird dann ebenfalls im nördlichen Bereich entlang des Wirtschaftsweges eine ergänzende Baumpflanzung festgesetzt und im südlichen Bereich entlang des Emsbaches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, mit der Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur.

Für die Bebauungsplanänderung wird eine ergänzende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Planung erstellt.

## **2.2 Änderungsinhalte FNP**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters ist das Plangebiet im Osten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich grenzt ein Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB an. Im westlichen Bereich ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die gewerbliche Baufläche in Richtung Westen erweitert. Der gesamte westlich angrenzende Bereich wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, auf dem im Bebauungsplan jetzt entsprechend Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.

## **3. Lage des Planungsgebietes - Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Eisenbach. Die Änderungen betreffen die Flurstücke 92, 93, 94, 95,96, 80/2 tlw. (Wirtschaftsweg) sowie die Parzelle des Eisenbach tlw. in der Flur 1 in der Gemarkung Eisenbach.

## **4. Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete**

*Regionalplan Mittelhessen 2001*

Im Regionalplan Mittelhessen 2001 ist der Bereich, wie aus nachfolgendem Planauszug eindeutig hervorgeht, als Siedlungsstruktur – Bestand dargestellt.



### *Landschaftsschutzgebietsverordnung*

Im Rahmen der Innengebietsabgrenzung liegt dieser Bereich nicht im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“.

### *Wasserschutzgebiet*

Der Planbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Selters 533-159 (Pol.-Verz. 7.3.1872) Die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung muss bei künftigen Vorhaben beachtet werden.

### *Überschwemmungsgebiete/Gewässer*

Im südlichen Plangebietsbereich verläuft der „Eisenbach“ als Fließgewässer III. Ordnung. Der 10 m Schutzstreifen gem. HWG ist hier zu beachten und wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan berücksichtigt. Ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet existiert nicht.

### *Altlasten*

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach der Verdachtsflächenkartei der hessischen Landesanstalt für Umwelt nicht im Geltungsbereich. Änderungen, sonstige Altlasten oder Altablagerungen sowie Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen der Gemeinde Selters auch nicht bekannt.

### *Natura 2000*

Nachfolgendes Natura (FFH)-Gebiet ist tlw. betroffen:

#### **5615-304 Eisenbach bei Niederselters**

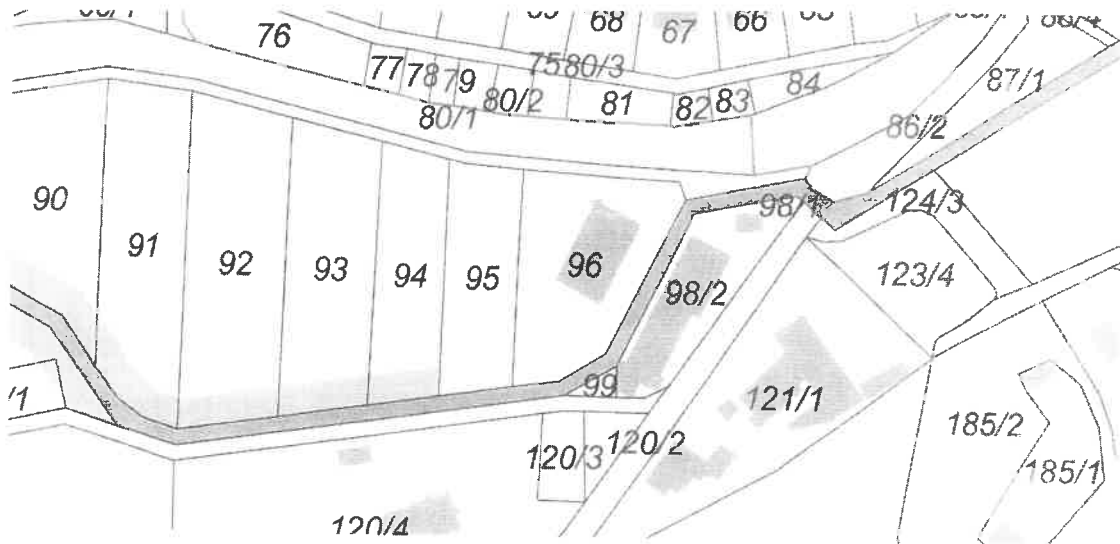
Regierungspräsidium: Gießen  
Landkreis: Limburg-Weilburg  
Gemeinde: Selters  
Größe: 13,1 ha

Anlage 1a:  
Abgrenzungskarte (Auszug)





**Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung und zur Flächennutzungsplanänderung  
für den Bereich „Am Stotz“ Gemeinde Selters, OT Eisenbach  
10/2007**

---



**FFH-Gebiet 5615-304  
Eisenbach bei Niederselters**

-  Fließgewässer (schematisch)
-  10 m-Streifen (schematisch)

**Anlage 3a:  
Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie**

**91E0 Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion), *Alnion incanae*, *Salicion albae*)**

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem Einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen
- Erhaltung einer bestandsprägenden Gewässerdynamik
- Erhaltung eines funktionalen Zusammenhanges mit den auetypisch Kontaktlebensräumen.

**Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie**

***Cottus gobio*, Groppe**

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit steiniger Sohle (im Tiefland auch mit sandig-kiesiger Sohle) und gehölzreichen Ufern

- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden.

**Lampetra planeri, Bachneunauge**

- Erhaltung durchgängiger, strukturreicher Fließgewässer mit lockeren, sandigen bis feinkiesigen Sohlsubstraten (Laichbereiche) und ruhigen Bereichen mit Schlammauflagen (Larvenhabitat) sowie gehölzreichen Ufern.
- Erhaltung von Gewässerhabitaten, die sich in einem zumindest guten ökologischen und chemischen Zustand befinden.

**Anlage 4a:**

Ergänzende textliche Beschreibung der Gebietsgrenze  
keine

## **5. Faktischer Bestand der Landschaft**

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt, gewerblich genutzt. Hier ist die Verkaufshalle sowie umliegende Betriebsflächen vorhanden, die mit Pflaster befestigt sind.

Im Uferschutzstreifen grenzt hier eine Wiese- bzw. Rasenfläche an. Der westliche Bereich der Gewerbefläche wird durch eine Strauchanpflanzung begrenzt. Die westlich liegenden Flurstücke 92 bis 95 werden landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. In Nord-Südrichtung verlaufen quer über das Gelände 2 Elektrohochspannungs-Freileitungen. Die 220 kV-Leitung soll zukünftig entfernt werden (Zeitpunkt ist bislang noch nicht bekannt), die 110 kV-Leitung soll weiterhin vorhanden bleiben.

## **6. Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt**

### **6.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie**

Naturräumliche Einordnung: Langhecker Lahntaunus als Hügelland im westlichen Hintertaunus

- Topographie:
- Höhenlage → ca. 185 m üNN
  - Lage im Talbodenbereich des Eisenbachtals

## 6.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential

Geologie: Auenlehme über devonischem Schiefer

Boden: Tiefgründige lehmige, frische, nährstoff- und basenreiche Parabraunerde, im vorhandenen Betriebsbereich anthropogen überformt

Es liegt eine insgesamt mittlere Nutzungseignung für den Ackerbau vor bei einer mässigen bis schwachen bzw. nicht vorhandenen Erosionsgefährdung durch Wasser.

## 6.3 Lokalklima, Human-Bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

### Lokalklima

Lufttemperatur: 8 - 8,5 °C mittleres Tagesmittel

Niederschläge: 700 - 800 mm/Jahr mittlere Niederschlagshöhe

Windverhältnisse: Gemäß der Lage in der zyklonalen Westwinddrift herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Aufgrund der örtlichen topographischen bedingten Lage ergeben sich hierbei keine signifikanten topographisch Abweichungen.  
Mittlere jährliche Windgeschwindigkeit: 2 - 3 m/s

### Human-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 (Tf18) - entspricht einer Äquivalenttemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor - synergistisch zugrunde zu legen.

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

Tf18 = 20 - 25 Tage  
WvJ = 2 - 3 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer gegen 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).

Das Plangebiet befindet sich im Eisenbachtal als Frischluftschneise mit mehreren straßen- und siedlungsbedingten Barrieren.

#### **6.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot**

Oberflächengewässer: Fließgewässer „Eisenbach“ als naturnaher Mittelgebirgsbach

Grundwasser: Porengrundwasser geringer Ergiebigkeit mit lehmigen pufferaktiven Deckschichten bei erhöhter Verschmutzungsempfindlichkeit im Falle witterungsbedingt hohen Grundwasserstandes.

#### **6.5 Heutige potentielle Vegetation**

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

### **ERLEN-ESCHEN-TRAUBENKIRSCHEN-AUENWÄLDER**

#### **(Alno-Padion)**

---

#### **Standortfaktoren im Gemeindegebiet:**

*Ausgangsgestein* Alluvione über Tonschiefern etc.

*Boden* feucht bis naß, sandig-lehmig, z. T. grusig-steinig

*Bestandsstruktur* Mischwald mit vorwiegend Schwarzerle und Esche

*dominierende Gehölz und Begleitarten* Esche, Schwarzerle, Bergahorn, Spitzahorn, Traubenkirche, Stieleiche, Vogelbeere, Bergulme, Salweide

Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Faulbaum, Rote Heckenkirsche, Seidelbast, Bergjohannisbeere, Wasserschneeball

**Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung und zur Flächennutzungsplanänderung  
für den Bereich „Am Stotz“ Gemeinde Selters, OT Eisenbach  
10/2007**

---

*Krautschicht  
(typische Arten)*

Melica uniflora

Anemone nemorosa  
Brachypodium sylvaticum  
Cardamine pratensis  
Carex acutiformis  
Carex sylvatica  
Cirsium oleraceum  
Deschampsia cespitosa agg.  
Ficaria verna  
Filipendula ulmaria  
Galium odoratum  
Geum urbanum  
Impatiens noli-tangere  
Iris pseudacorus  
Lamium galeobdolon  
Mercurialis perennis  
Primulus elatior  
Stachys sylvatica

Einblütiges Perlgras

Buschwindröschen  
Wald-Zwecke  
Wiesenschaumkraut  
Sumpfschegge  
Wald-Segge  
Kohldistel  
Rasen-Schmiele  
Scharbockskraut  
Mädesüß  
Waldmeister  
Echte Nelkenwurz  
Großes Springkraut  
Sumpf-Schwertlilie  
Goldnessel  
Bingelkraut  
Schlüsselblume  
Wald-Ziest

*Typische Ersatz-  
gesellschaften*

forstliche Nutzung:

Fichtenforste(z. T. windwurfgefährdet), örtlich Douglasie,  
Laubholzmischbestände

landwirtschaftliche Nutzung:

Grünland:

Feuchtwiesen, Feuchtweiden, Frsichwiesen (Dränung)

ohne Nutzung:

Filipenduletum  
Großseggenriede  
Salix aurita- und Frangula alnus - Gebüsche  
Gebüsch mit Ohrweide und Faulbaum

Mädesüßfluren

*Nutzungseignung*

Wald:

Erlen-Eschenwälder

Grünland:

Feuchtwiesen extensiv, Feuchtbiotope

Lufthygiene:

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

## 6.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Siehe hierzu Bestandsplan und floristischen Fachbeitrag, der als Anlage beigefügt ist.

## 6.7 Fauna

Siehe hierzu faunistischer Fachbeitrag, der als Anlage beigefügt ist.

## 6.8 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Aufgrund der Talbodenlage sowie der Ortseingangssituation befindet sich das Plangebiet in einer landschafts- und ortsbildbezogenen sensiblen Situation.

Hierbei sind zum Teil Gestaltungs- bzw. Eingrünungsdefizite gegeben, was örtlich zu negativen Fern- und Nahsichtbeziehungen führt.

## 7. Lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung und Eingriffsvermeidung

### Allgemeine Umweltqualitätsziele

Grundsätzlich sind die bereits genannten landschafts- und naturschutzrelevanten Vorgaben der Regionalplanung sowie der naturschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten, welche einen allgemeinen ökologischen Sollzustand definieren und den Rahmen für die Konkretisierung nachstehender lokalspezifischer Leitlinien bilden.

### Lokalspezifische Leitlinien für die Bebauungsplanung

Solche resultieren aus den naturraumspezifischen Gegebenheiten, also dem eigentlichen Landschaftsinventar und seinen Belastungs- bzw. Nutzungsfaktoren, und den sich daraus ableitenden Erfordernissen.

Zur Einbindung des bestehenden Gewerbegebietes sowie der geplanten Erweiterungen in die freie Landschaft sowie zur Schaffung eines siedlungsökologisch wirksamen Grünvolumens sind ausreichende Festsetzungen für Maßnahmen der Ein-, Be- und Durchgrünung zu treffen.

Platzierung, Dimensionierung, Gliederung und äußere Gestaltung der Baukörper sind derart auszuführen, dass der bestehende ästhetische Wirkraum bzw. bestehende Sichtbeziehungen so wenig als möglich beeinträchtigt werden.

Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die lokale Ortseingangssituation.

Wasserhaushaltliche (Brauchwassernutzung/Versickerung) und energetische Aspekte

(Begrenzung von Emissionen) sind unter der Prämisse des Ressourcenschutzes und der Umweltverträglichkeit planerisch konsequent zu behandeln.

Besonders zu berücksichtigen ist die Sicherung und Entwicklung des Eisenbaches.

### **Eingriffsvermeidung:**

Die prägenden und standortheimischen Gehölze (vornehmlich Bäume) werden im wesentlichen aufgrund ihrer Funktion als Biotopolelement sowie ihrer Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild erhalten.

Der Eisenbach wird in seiner Struktur nicht beeinträchtigt.

Eine Anlage von weiteren Erschließungsstraßen erfolgt nicht.

## **8. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**

Nachstehende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in die vorhandenen Schutzgüter wurden bei der Erschließungskonzeption sowie der Bestimmung der Festsetzungen zugrunde gelegt.

### ***Maßnahmen zum Gelände- und Bioklima und zur Lufthygiene***

- Um das derzeit geringe geogene bioklimatische Belastungspotential (thermische Reize/Schwüle) nicht wesentlich zu belasten, wird die versiegelbare Fläche auf das für ein Gewerbegebiet bei den gegebenen Grundstücksgrößen absolut notwendige Maß begrenzt. Dadurch werden Aufheizungseffekte minimiert bzw. die Äquivalenztemperatur begrenzt.
- Zur Minimierung des Energieverbrauches und der damit verbundenen Emissionen soll der Niedrigenergiehausstandard umgesetzt werden. Optimale Heiztechnik ist zu verwenden (ggf. Nahwärmeversorgung durch BHKW) und nach Möglichkeit eine aktive (Kollektoren) und/oder passive (sinnvolle Positionierung der Fensterfronten) Solarenergieausnutzung anzustreben. → Hinweis an Bauherren im Zuge der Bauantragstellung/Bauherrenberatung.
- Auf die Verwendung biologischer Baustoffe ist Wert zu legen.
- Erhaltung und Pflanzung von Baumgehölzen zur Beschattung (Thermokompensation) Staubfilterung und Feuchteanreicherung

### **Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschutz und Grundwasserregeneration sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses**

- Minimierung der Versiegelung von Infiltrationsflächen; Zuwegung und Stellplätze sind nur im absolut notwendigen Umfang und ausschließlich in teilversiegelter Ausführung herzustellen.

- Auffangen des Dachablaufwassers in geeigneten Reservoiren (35 Liter Speichervolumen/ 1,0 m<sup>2</sup> Dachfläche) für die Gartenbewässerung und/oder die Toilettenspülung
- Minimaler Einsatz von Pestizidstoffen und Mineraldünger → Hinweis für Bauherren im Zuge des Grundstückserwerbes.

#### **Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen
- gedeckte Farben der Gebäude (Putze und Anstriche)
- Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.

### **9. Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und Kompensation**

Durch die Bebauungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Auf einer bislang als Grünland genutzten Fläche wird eine zusätzliche Baufläche (GEE) von 1.476 m<sup>2</sup> vorgesehen. Gemäß Grundflächenzahl von 0,8 ist somit eine zusätzliche Versiegelung von 1.033 m<sup>2</sup> möglich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde für den Bereich Kfz-Betrieb Flurstück 96 – Ausstellungshallen nachfolgende Maßnahme als Ausgleich festgelegt:

Randeingrünung auf dem Flurstück 95 auf ca. 270 m<sup>2</sup> Fläche. Hierbei Versatz der in derzeitigen Böschungsbereich vorhandenen Sträucher in den neu entstehenden Böschungsbereich.

Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind nachfolgende Abweichungen vorgesehen:

zu 1

Die flächenhafte Pflanzung von standortheimischen Gehölzen auf Flurstück 96 wurde um 100 m<sup>2</sup> reduziert.

Als Ersatz wird hierfür die Anpflanzung von Laubbäumen entlang des nördlichen Wirtschaftsweges auf gleicher Fläche als Ausgleich festgesetzt.

zu 2.

Die Randeingrünung auf Flurstück 95 kann in der vorgesehenen Form nicht mehr durchgeführt werden, da die Betriebsfläche nach Westen erweitert wird. Als Ersatz wird an der neu entstehenden Grenze der Gewerbefläche eine Strauchanpflanzung vorgesehen.



zu 3.

Die Festsetzung zum Anpflanzen standortheimischer Laubbäume im ursprünglichen Bereich der Stellplätze an der nördliche Grenze der Gewerbefläche wird durch weitere Anpflanzungsfestsetzungen ergänzt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird eine neue Gewerbefläche von 1.476 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Gem. Grundflächenzahl von 0,7 sind 1.033 m<sup>2</sup> versiegelbar.

Gem. den Fachbeiträgen werden nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen empfohlen:

#### Flora

Die bachbegleitende Ufervegetation des Eisenbachs sollte erhalten und der Gewässer-  
randstreifen durch gelenkte Sukzession auf 10 m Breite entwickelt werden.

Beim Wirtschaftsgrünland sollte auf Düngung (Kunstdünger, Gülle) und Pestizideinsatz  
vollständig verzichtet werden. Es sollte eine ein- bis zweimalige Mahd erfolgen: Mitte Juni  
und ab Mitte September mit Abfuhr des Mähguts.

#### Fauna

Der erste Schnitt der Wiese sollte Mitte Juni erfolgen, der zweite nicht vor Mitte September.  
In den dazwischenliegenden Sommermonaten legen die Ameisenbläulinge ihre Eier in die  
Blütenstände des Großen Wiesenknopfes, wo sich anschließend auch die Raupen  
aufhalten und ernähren. Ab Anfang September verlassen die Raupen die Blütenstände und  
wandern in am Boden lebende Ameisennester ein, wo sie sich weiter bis zum Falter  
entwickeln. Es ist also zur Entwicklung des Falters wichtig, dass im genannten Zeitraum  
der große Wiesenknopf blüht und nicht gemäht wird. Ein potenzielles Ansiedeln der Art ist  
nicht auszuschließen.

Um die Wiesen auszumagern und blütenreicher zu entwickeln, ist auf die regelmäßige  
Düngung der Wiesen zu verzichten. Insbesondere sollte das Einbringen von organischem  
Dünger vollständig unterbleiben.

#### **Ausgleich**

Hierfür wird als Ausgleich der Uferstrandstreifen auf 1.076 m<sup>2</sup> sowie die Anlage einer  
Extensivwiese auf den Flurstücken 92, 93 und 94 in einer Flächengröße von insgesamt  
6.747 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des floristischen und faunistischen  
Fachbeitrages werden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des 10m breiten Uferstreifens am Eisenbach ist eine artenreiche  
Hochstaudenflur (Mahd alle 3 bis 4 Jahre) zu entwickeln. Auf der übrigen Fläche ist eine 2-  
schürige Extensivwiese zu entwickeln und entsprechend zu bewirtschaften.

Mahdtermine:           1. Mahd ab Mitte Juni  
                              2. Mahd ab Mitte September

Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.

### 9.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Insgesamt werden rd. 1.033 m<sup>2</sup> des Plangebietes der örtlichen Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung voraussichtlich vollständig entzogen. Diesem Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Grundwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet.

### 9.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

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

Der hinsichtlich des Frischluftabflusses im Talbodenbereich bereits vorhandene Barriereeffekt wird nur unwesentlich gesteigert.

### 9.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotoppotential

#### Flora

Die vorherrschende Pflanzengesellschaft ist das Wirtschaftsgrünland sowie Frischwiesen und Weiden durchzogen mit Arten der Gruppe „Krautige Vegetation oft gestörter Plätze“.

Keine Pflanzenart des Plangebietes kommt in der Roten Liste Hessen bzw. im Anhang II der FFH-Richtlinie vor.

Der Eisenbach ist mit seinem naturnahen Verlauf einschließlich seines Ufers mit der dazugehörigen uferbegleitenden naturnahen Vegetation gem. § 31 HENatG ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Das Grünland ist zusammenfassend als Wirtschaftsgrünland auf frischem, mäßig stickstoffreichem Standort mit einem Biotoppotential von mittlerer Bedeutung einzuordnen. Der Bereich des Eisenbaches hat ein Biotoppotential hoher Bedeutung.

Der Eisenbach bleibt von der geplanten Firmenerweiterung unberührt. Der ausgedehnte Wiesenzug des Wirtschaftsgrünlandes entlang des Eisenbaches bis hin zum Emsbach ist einheitlich homogen. Der Eingriff ist für die Flora somit als gering zu bewerten.

#### Fauna

Im Untersuchungsgebiet wurde nur eine streng geschützte Art nachgewiesen, nämlich die Zauneidechse. Die Art wurde im Bereich der Straßenböschung (Teilfläche 1) gefunden und ist von den geplanten Maßnahmen zur Gewerbeflächenerweiterung nicht betroffen.

Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes, das auch das Umfeld des Eingriffsgebietes umfasst, ist die Erweiterung des Firmengeländes von Herrn Weichel geplant. Dieser Fläche kommt aus faunistischer Sicht eine mittlere Bedeutung zu.

Wenngleich es aufgrund der geringen Untersuchungstiefe nicht belegt wurde, wird dieser Bereich zumindest sporadisch von streng geschützten Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt. Das nähere und weitere Umfeld weist jedoch sehr gute und ausgedehnte Strukturen für die Fledermäuse auf, so dass die geplante Erweiterung des Firmengeländes keine negativen Folgen für diese Artengruppe haben wird.

Der südlich angrenzende Eisenbach mit seiner Erlengalerie ist von faunistisch hoher Bedeutung, insbesondere für die Fledermäuse und die gefährdete Wasseramsel. Durch die Firmenerweiterung wird er aber in seiner faunistischen Funktion nicht eingeschränkt oder beeinträchtigt.

Die Wiese selbst, auf der die Erweiterung geplant ist, ist Lebensraum einiger, überwiegend häufiger und verbreiteter Arten, vor allem Insekten. Die in der westlichen Verlängerung anschließenden, ausgedehnten Wiesenzüge weisen dasselbe faunistische Potenzial auf, so dass die Auswirkungen des geplanten Vorhabens als gering einzustufen sind.

#### **9.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion**

Als bewertungsrelevantes Leitbild bzw. Zielsystem ist die Erhaltung und Entwicklung des örtlichen Erlebnis- und Erholungswertes durch Sicherung der naturraum- bzw. regionaltypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur- und Kulturland sowie von entsprechend typischen Ortsbildern.

Da das Landschaftsbild die sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft darstellt, muss als eingriffsbezogener Beurteilungsmaßstab die Wirkung auf eine dem Naturschutzgedanken aufgeschlossene Person zugrunde gelegt werden - Extremhaltungen wie das Ablehnen von Naturschutz oder eine überdurchschnittliche Betonung bzw. Erwartungshaltung in Bezug auf den Naturschutzgedanken scheiden als Maßstab aus.

Folgende bewertungsrelevante Parameter sind zu berücksichtigen:

- Formen, Farben, Größenverhältnisse
- Sichtbeziehungen (Nah- und Fernziele)
- optische Leitlinien
- Zäsuren
- Randlinieneffekte
- Vielfalt sowie Besonderheit sensorisch erfaßbarer landschaftsprägnanter Elemente  
ästhetischer Wirkraum

Hinsichtlich nachstehender potentielle Eingriffswirkungen:

- Überfremdung durch Maßstab, Dimension und Material
- störende Formen, Farben
- technische Umprägungen oder Akzente
- Verringerung der Erlebnisvielfalt

- Veränderung des Reliefs
- Verminderung prägender Landschaftselemente bzw. Verlust regionaler und naturräumlicher Typizität
- Störung dominanter Elemente, Akzente, Marken sowie von Sichtbeziehungen
- Vergrößerung des Zerschneidungsgrades
- Unterbrechung raumleitender Konturen
- Beseitigung des kulturlandschaftsprägenden Bewuchses (Landschaftsbild) Lärm-/Verlärmung
- Monotonisierung - Dynamisierung

Unter Zugrundelegung aller bereits beschriebenen Maßnahmen zur landschaftsbildbezogenen Eingriffsminimierung können die genannten potentiellen Eingriffswirkungen auf ein Minimum reduziert werden.

Im Bereich des KFz-Betriebes kann durch die vorgesehene eingeschossige Bebauung eine bauliche Abstufung zur freien Landschaft hin erreicht werden. In Verbindung mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung kann bei entsprechenden Pflanzqualitäten eine Verbesserung der Ortseingangssituation bereits mittelfristig erreicht werden.

## **9.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen**

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild nur gering beeinträchtigen.

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 kaum beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten nicht vermeidbaren und nicht minimierbaren Eingriffe sowohl faktisch als auch formalrechtlich ausgleichbar.

## **10. Änderung der Ausgleichsfläche für die Schreinerei/Zimmerei**

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Stotz“ wurden für die möglichen Eingriffe im Bereich der Schreinerei/Zimmerei nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur im Bereich des Uferschutzstreifens (490 m<sup>2</sup>) auf den Flurstücken 94 und 95
- Entwicklung einer 2-schürigen Extensivwiese (1.510 m<sup>2</sup>) auf den Flurstücken 94 und 95

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse (die betroffenen Flurstücke gehören zum Eigentum

**Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung und zur Flächennutzungsplanänderung  
für den Bereich „Am Stotz“ Gemeinde Selters, OT Eisenbach  
10/2007**

---

des Kfz-Betriebes) können die Ausgleichsmaßnahmen vom Eigentümer der Druckerei jedoch nicht durchgeführt werden.

Aus diesen Gründen wird der erforderliche Ausgleich im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung „Am Stotz“ neu festgelegt (Hinweis: mögliche Eingriffe im Bereich der Schreinerei/Zimmerei gem. rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bislang noch nicht durchgeführt).

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind im Bereich der Schreinerei/Zimmerei nachfolgende Eingriffe möglich, die einen entsprechenden Kompensationsbedarf hervorrufen:

Grundstücksgröße (Flurstücke 121/122/184/3/123/2)	:	4.871 m <sup>2</sup>
max. mögliche Versiegelung gem. GRZ 0,5	:	2.435 m <sup>2</sup>
Bestehende genehmigte Versiegelung	:	1.358 m <sup>2</sup>
mögliche zusätzliche Versiegelung	:	1.077 m <sup>2</sup>

Die hier ermittelte mögliche zusätzliche Bebauung und Versiegelung erfolgt auf den Grundstücksfreiflächen, die derzeit überwiegend als Rasen genutzt werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt nach der Kompensationsverordnung.

Die Grundstücksfreiflächen mit derzeit überwiegende Rasennutzung werden hier dem Nutzungstyp 11.221, arten- und strukturarmer Hausgarten zugeordnet mit 14 WP. Hiernach ergibt sich folgende Bilanz:

Bestand	
11.221 arten- und strukturarmer Hausgarten	14 WP/m <sup>2</sup> x 1.077 m <sup>2</sup> = 15.078 WP
Planung	
10.710 Dachfläche	3 WP/m <sup>2</sup> x 1.077 m <sup>2</sup> = <u>3.237 WP</u>
Differenz	11.847 WP

Das Ausgleichsdefizit von 11.847 WP soll durch nachfolgende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Da die Gemeinde Selters anstrebt, zukünftige Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr im Bereich wertvoller landwirtschaftlicher Flächen vorzusehen, wurde die Möglichkeit geprüft, Kompensationsmaßnahmen im Wald durchzuführen. Seitens des Forstamtes und der Revierförsterei wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachfolgende Maßnahmen als für geeignet eingestuft:

Es handelt sich hierbei um die Waldabteilung 402 nördlich der Ortslage von Niederselters. Dieser Klostergraben ist eine tief eingeschnittene Erosionsrinne mit Steilhangbereichen auf der derzeit nicht standortgerechte Pappeln und Nadelgehölze stocken.

Als Maßnahme ist vorgesehen alle Nadelhölzer und Pappeln aus dem Bestand herauszunehmen und einige Initialpflanzungen mit geeigneten Baumarten vorzusehen. Ansonsten soll der Bestand der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Die Gesamtmaßnahme findet auf einer Fläche von rd. 37.000 m<sup>2</sup> statt.

Zur Einstufung der Nutzungstypen gem. Kompensationsverordnung fand eine

fernmündliche Abstimmung mit Herrn Schickel von der Unteren Naturschutzbehörde am 03.07.2007 statt. Hiernach soll der Bestand dem Nutzungstyp 01.229 Sonstiger Fichtenbestand und die geplante Maßnahme dem Nutzungstyp 01.152 Schlagfluren zugeordnet werden.

Hiernach ergibt sich eine Biotopwertaufwertung von 8 Punkten pro m<sup>2</sup>.

Ein offizielles Ökokonto wurde seitens der Gemeinde Selters noch nicht bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Zur Deckung des Kompensationsbedarfes für die Schreinerei/Zimmerei von 11.847 WP werden dementsprechend nur 1.481 m<sup>2</sup> der Gesamtmaßnahme Klostergraben benötigt.

Diese Fläche wird als zweiter Teilgeltungsbereich mit Festsetzungen der entsprechenden Maßnahme in die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Stotz“ aufgenommen.

## **11. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

Gem. § 1a 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:

### **A 1. Änderung der Ausgleichsfestsetzungen für den Bereich der Schreinerei/Zimmerei:**

- Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche Waldabteilung 402.

### **A 2. Ausgleich für den Kfz-Betrieb:**

- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen entlang des Wirtschaftsweges auf Flurstück 92.
- Eingrünung am Rande des Gewerbegebietes mit Sträuchern auf den Flurstücken 94 und 95.
- Anpflanzungsfestsetzungen entlang des Wirtschaftsweges auf den Flurstücken 94, 95 und 96.
- Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur im Bereich des Uferschutzstreifens auf den Flurstücken 92-94 (1.076 m<sup>2</sup>)
- Entwicklung einer 2-schürigen Extensivwiese auf den Flurstücken 92, 93, 94 (6.747 m<sup>2</sup>).

## **12. FFH-Vorprüfung**

Das Plangebiet umfasst den Eisenbach, der als Natura 2000-Gebiet Nr. 5615-304 gemeldet ist. Eine Beschreibung dieses FFH-Gebietes erfolgt unter dem Punkt 4 Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete der Begründung.

Der Bebauungsplan legt entlang des Eisenbaches einen 10m breiten Uferschutzstreifen mit gelenkter Sukzession fest, um den Schutzziele des FFH-Gebietes gerecht zu werden. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass das limnische Ökosystem des Eisenbaches, einschließlich der Populationen von Groppe und Bachneunauge, weder mittelbar noch unmittelbar beeinträchtigt werden.

Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden somit gewahrt.

Eine FFH-Prüfung ist nicht erforderlich.

## **13. Weitere betroffene Belange**

### **13.1 Oberflächengewässer/Abwasserentsorgung**

Gemäß HWG sind nachfolgende Rechtsvorgaben für den Eisenbach zu beachten:

(1) Uferbereiche dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer sowie der Sicherung des Wasserabflusses. Sie sind daher zu schützen und im Sinne der Grundsätze des § 8 zu entwickeln.

(2) Als Uferbereiche gelten die zwischen der Uferlinie nach § 26 und der Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von zehn Metern außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Durch Rechtsverordnung können für einzelne Gewässer insgesamt oder für bestimmte Abschnitte in der Breite hiervon abweichende Uferbereiche festgesetzt werden, soweit dies zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers erforderlich oder ausreichend ist.

### **§ 14 HWG - Verbote**

(1) Im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung von neuen Bauflächen in Bauleitplänen unzulässig, soweit sie Vorhaben nach Abs. 2 Satz 1 zum Inhalt haben, für die keine Befreiung nach § 15 Abs. 1 erteilt werden kann.

(2) In Gewässern, im Uferbereich und in Überschwemmungsgebieten sind verboten:

1. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen,
2. das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden,
3. die Umwandlung von Grün- in Ackerland,

4. das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen im Außenbereich, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes, der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft oder der Gefahrenabwehr dient.

Im Uferbereich gelten bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die im Rahmen der Zulassung festgelegten Abstandsregelungen zu Oberflächengewässern. Bei der Düngung sind die Vorschriften der Düngeverordnung vom 26. Januar 1996 (BGBl. I S. 118), zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Februar 2003 (BGBl. I S. 235), in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Gemäß vorliegender Stellungnahme des Abwasserverbandes „Mittlere Ems“ kann das anfallende Schmutzwasser in den vorhandenen Gruppensammler des Abwasserverbandes DN 900 mm eingeleitet werden. Eine evtl. Einleitung von Oberflächenwasser in den Verbandskanal kann dagegen nicht akzeptiert werden. Das Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen muss in den Eisenbach abschlagen werden. Für diese Einleitestelle ist ein entsprechender Antrag beim Landrat des Landkreises Limburg-Weilburg zu stellen.

Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

### **13.2 Nutzung von Niederschlagswasser**

Regenwasser- Nutzungsanlagen (und sonstige nicht- Trinkwasseranlagen) die als Brauchwasseranlagen betrieben werden, fallen unter die Rechtsvorschriften der Trinkwasserverordnung und der AVB-Wasserversorgung.

Soweit eine Regenwassernutzungsanlage durch den Bauherrn errichtet wird, ist dies zunächst dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen (§ 3 Abs. 2 der AVB-WasserV). Eine weitergehende unverzügliche Anzeigepflicht für den Betreiber einer Nichttrinkwasseranlage (Regenwassernutzungsanlage) auch einer bereits bestehenden Anlage besteht nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 gegenüber dem Gesundheitsamt eine Anzeigepflicht. Hierzu ist ein Formblatt verbindlich zu benutzen, das beim Gesundheitsamt bzw. der Gemeinde Selters bezogen werden kann. Das Nichtbeachten der Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

### **13.3 Erschließung und Belange des Verkehrswesens**

Der Kfz-Betrieb ist bereits im ausreichenden Umfang verkehrstechnisch erschlossen.

Nachfolgende verkehrsrechtliche Vorgaben sind zu beachten:

#### **1. Verkehrliche Erschließung [§ 19 (1) HStrG]**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Kreisstraße 511 erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße "Am Stotz" und den südlich entlang der Kreisstraße verlaufenden Wirtschaftsweg. Es gilt ein **Z u f a h r t s v e r b o t** von diesem Wirtschaftsweg auf die Kreisstraße. Die entsprechende Signatur ist in die Unterlagen der Bauleitplanung einzutragen.



**2. Bauverbotszone [§ 23 (1) HStrG]**

Entlang der Kreisstraße 511 gilt eine 20,0 m tiefe Bauverbotszone ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Diese Zone ist von Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs und von Anlagen der Außenwerbung freizuhalten.

**3. Baubeschränkungszone (§ 23 (2) HStrG]**

Entlang der Kreisstraße 511 gilt eine 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung in dieser Zone bedürfen unserer Zustimmung.

**4. Lärmschutz**

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung und dem Baulastträger der K 511 sind ausgeschlossen.

## **13.4 Energieversorgung**

### **Süwag**

Die vorhandenen Versorgungsanlagen der Süwag sind nachrichtlich im Plan aufgenommen.

Zur Durchführung von Erdarbeiten ist unbedingt der aktuelle Bestandsplan bei der Süwag Energie AG Niederlassung MKW anzufordern.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel 2,50m betragen. Für die Projektierung der Bepflanzung ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasleitung bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im voraus mit der Süwag abzustimmen.

Die 110-kV-Ltg. Niederselters-Niedernhausen (Bl. 3005) ist in den Planunterlagen dargestellt. Der Schutzstreifen von je 18,0 m beidseitig der Leitungsachse wird dargestellt. Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich dieses Schutzstreifens, insbesondere Bebauungen, bedürfen der Zustimmung der Süwag Energie AG.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus der in Betrieb befindlichen Transformatorenstation „Am Stotz“ möglich.

Die Gasversorgung ist aus dem vorhandenen Mitteldrucknetz in Eisenbach möglich.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der von Ihnen

beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neuesten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Süwag Energie AG Niederlassung MKW einzusehen.

### **RWE Transportnetz Strom**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der 220-kV-Hochspannungsfreileitung Koepchenwerk-Kelsterbach, Bl. 2319 gekreuzt.

Die Leitungsmittellinie sowie die Schutzstreifengrenzen und die Maststandorte sind in dem Bebauungsplan dargestellt.

Die westlich parallel verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird von der Süwag Energie AG betreut.

Rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme des Grundstücks ist eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit. Diese Dienstbarkeit sieht u. a. vor, dass im Schutzstreifen der Leitung keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.

Mit den Ausweisungen im Schutzstreifen der Leitung erklärt sich die RWE unter den folgenden Bedingungen bereit:

- Im Schutzstreifen werden Bauwerke bis zu einer maximalen Bauhöhe von 6,00 m über EOK (191,50 m über NN) errichtet.
- Bauliche Anlagen im Schutzstreifenbereich erhalten eine Bedachung nach DIN 4102, Teil 7.
- Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Eigentümer und der RWE Transportnetz Strom GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden."
- Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 14,00 m erreichen. Als Anlage ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung

trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist jederzeit die Zugänglichkeit zur Leitung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Alle die Leitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Die 220 kV-Leitung soll zukünftig abgerüstet werden. Der Zeitpunkt der Abrüstung ist weiterhin noch nicht bekannt.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird (siehe Merkheft für Baufachleute - Herausgeber VDEW/ISBN 3-8022-0527-8). Der Grundstückseigentümer/Bauherr wird die von ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend unterrichten.

Der Grundstückseigentümer/Bauherr haftet gegenüber der RWE Transportnetz Strom GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

### **13.5 Brandschutz**

1. Bei der Planung der Verkehrsfläche – auch im verkehrsberuhigtem Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.  
Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 "Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen" heranzuziehen.
2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.  
Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 *l/min*, bzw. 96 m<sup>3</sup>/h, mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar, über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.  
Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr wie 80-100 m vom Gebäude entfernt sein. Der Nachweis hierfür ist in einem Wasserversorgungsplan zu erbringen.

### **13.6 Telekommunikation**

Die im Planbereich vorhandene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist nach Angaben der Deutschen Telekom derzeit nicht geplant.

### **13.7 Denkmalschutz**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird nachfolgender Hinweis gem. § 20 HDSchG aufgenommen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **13.8 Wasserschutzgebiete**

Der Planbereich liegt in der Zone III des Heilquellenschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Selters 533-159 (Pol.-Verz. 7.3.1872). Die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung muss bei künftigen Vorhaben beachtet werden.

### **13.9 Bergbau**

Der Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet von fünf teilweise erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden geringfügige bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Nach den bei der Bergaufsicht vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Selters, im Oktober 2007

Bad Camberg, im Oktober 2007

Für die Gemeinde Selters

Der Planverfasser

---

Dr. Zabel  
(Bürgermeister)

---

G. Schön  
(Dipl. Biologe)

Anlagen:    1. Gutachterliche Stellungnahme Deutsches Kraftfahrzeuggewerbe  
              2. Floristischer Fachbeitrag  
              3. Faunistischer Fachbeitrag