



**Begründung zum
Bebauungsplan und der
Flächennutzungs-
planänderung**

„Sportgelände Eisenbach“

Gemeinde Selters/Ts.

Gemarkung Eisenbach

**Landkreis
Limburg-Weilburg**

Rechtsplan

05. Januar 2011

INHALTSVERZEICHNIS

Teil-A	Städtebaulicher Teil	Seite
1.0	Anlass der Aufstellung und Planungsziele	1
1.1	Umsetzung der UVP-Richtlinie	3
1.2	FFH-Vorprüfung	4
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des FNP	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.0	Bergwerksfelder	5
5.0	Belange des Immissionsschutzes	6
6.0	Verkehrstechnische Erschließung	8
7.0	Wasserwirtschaftliche Belange	8
7.1	Wasserversorgung	8
7.2	Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete	10
7.3	Bodenversiegelung	10
7.4	Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete	10
7.5	Abwasserableitung	10
7.6	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten	10
8.0	Energieversorgung	10
9.0	Telekom	11
10.0	Belange der Denkmalpflege	11
11.0	Belange des Brandschutzes	12

	Seite
12.0 Bodenordnung	12
13.0 Festsetzungen	12
14.0 Flächenbilanz	15

		Seite
Teil-B	Landschaftsplanerischer Teil (Gründordnungsplan)	
1.0	Anlass der Aufstellung	17
2.0	Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung	17
3.0	Planerische und rechtliche Vorgaben	17
4.0	Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt	18
4.1	Naturräumliche Einordnung und Topographie	18
4.2	Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential	19
4.3	Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	19
4.4	Wasserhaushalt - Wasserdargebot	20
4.5	Heutige potentielle Vegetation	20
4.6	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	21
4.7	Fauna	23
4.8	Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund	24
4.9	Landschaftsbild - Erholungsfunktion	25
5.0	Lokalspezifische Zielsetzung für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung und Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	27
6.0	Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe	27
6.1	Bestandsbilanzierung	28
6.2	Bilanzierung der gem. B-Plan zulässigen Nutzung	28
6.3	Eingriffsbilanz	29

	Seite	
7.0	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotential nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	30
7.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	30
7.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)	31
7.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotoppotential und FFH-Verträglichkeitsprognose	31
7.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion	31
7.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	31
8.0	Maßnahmen zur Kompensierung von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen	32
9.0	Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung	37
9.1	Eingriffsbilanz	37
9.2	Ausgleich mit Bilanz	38
9.2.1	Zuordnung der errechneten Wertpunkte	42
Anhang:	Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze	43
	Bewertungsrahmen – standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential	46

Teil – A

Städtebaulicher Teil

1.0 Anlass der Aufstellung und Planungsziele

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

Die bereits vorhandene Sportanlage Eisenbach liegt am südöstlichen Ortsrand von Eisenbach, östlich angrenzend an das Gewerbegebiet „In der Spielset“. Das Gelände wird unterhalten und betrieben vom Turn- und Sportverein Eisenbach e. V. 1923. Für den Fußballsport in Eisenbach wurde 1923 noch ein eigenständiger Fußballclub „Vorwärts“ gegründet, da die ursprünglich für den Fußballsport genutzten landwirtschaftlichen Wiesen wegen Untersagung nicht mehr genutzt werden konnten. Somit war es für den ursprünglichen „Wiesensport“ erforderlich ein eigenständiges Gelände zur Errichtung eines Fußballspielfeldes zu finden. Man fand dies in einer stillgelegten Tongrube. Hier wurde anschließend in mühseliger Eigenleistung ein bespielbares Feld hergerichtet. Diese Entwicklung vollzog sich in den Jahren 1924 bis 1926. Dieser damalige Sportplatzstandort wurde ca. 1967/68 eingestellt und ein neuer Sportplatz mit Vereinsheim am derzeitigen Standort errichtet. Bis heute haben sich auf dem Sportgelände selbstverständlich kontinuierliche Weiterentwicklungen und Verbesserungen ergeben, um den steigenden Ansprüchen und Standards zu genügen, soweit dies auch kostenmäßig getragen werden konnte.

1988 wurde der ursprüngliche Aschenplatz abgetragen und in einen Rasenplatz umgewandelt. 1991 wurde mit einem Anbau neben dem Vereinsheim begonnen.

Heute befinden sich auf dem Sportgelände ein Großspielfeld sowie ein Vereinsheim und Parkplätze.

Genehmigt wurde bereits ein Trainingsspielfeld mit Kunstrasendecke. Beim Betrieb einer Sportanlage, insbesondere für den Fußballsport, ist ein Trainingsfeld mittlerweile Standard und im Prinzip auch dringend erforderlich, um insbesondere bei schlechten Witterungsverhältnissen das Rasenhauptspielfeld zu schonen und nicht unbespielbar zu machen.

Das Sportgelände Eisenbach liegt im unbepflanzten Außenbereich gem. § 35 BauGB, in der nach heutiger Gesetzgebung bauliche Anlagen nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich sind.

Die Gemeinde Selters hält es daher für dringend erforderlich, den Standort bauleitplanerisch abzusichern.

Dies dient im Wesentlichen zur Bestandsabsicherung, soll aber, unter Berücksichtigung geordneter städtebaulicher Verhältnisse, auch eine künftige Entwicklung ermöglichen,

Sport- und Fußballspielflächen ermöglichen die sportliche Betätigung und Freizeitgestaltung, ein wichtiges Gemeinwohlanliegen, und tragen dazu bei, die Freizeit- und Erholungsmöglichkeit im Ortsteil Eisenbach grundlegend zu bereichern. Sie fördern die Gemeinnützigkeit, das Vereinsleben und das Zusammengehörigkeitsgefühl.

Somit stellt die bauplanungsrechtliche Absicherung der „Sportanlage Eisenbach“ ein wesentliches öffentliches Interesse der Gemeinde Selters sowie des Ortsteiles Eisenbach dar.

Um diese Ziele umzusetzen, wird im Bebauungsplan für den Bereich des Vereinsheims und der Stellplätze eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ festgesetzt. Die Flächen für Groß- und Kleinspielfeld werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.



Auf der Fläche für Gemeinbedarf Sportanlage sind ein Vereinsheim, Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige zweckdienliche Nebenanlagen zulässig.



In einem Vereinsheim müssen in der Regel folgende Raum- und Nutzungsansprüche abgedeckt werden können. Mindestens 2, besser 4 separate Umkleieräume mit jeweils getrennt zugeordneten Dusch- und Sanitäreinrichtungen. Zusätzlich 2 Umkleidekabinen für Schiedsrichter ebenfalls mit getrennt zugeordneten Sanitärbereichen.

Für eine zeitgemäße Nutzung des Vereinsheims sind ausreichend groß dimensionierte Bewirtschaftungsräume für Zuschauer und Vereinsmitglieder unentbehrlich. Dies schließt einen Ausschankbereich, Küche und Lagerräume mit ein.



Zusätzlich sind weitere Aufenthalts- bzw. Schulungsräume als äußerst zweckdienlich zu erachten. Eingangs- und Flurbereiche erhöhen den künftigen Raumbedarf für die Sportausübung.

Für die Sportanlagenunterhaltung müssen außerdem Lager- und Abstellräume, für die, für den Spiel- und Wettkampfbetrieb erforderlichen, mobilen Einrichtungen sowie für Gerätschaften, die zur Unterhaltung und Pflege der Anlagen gebraucht werden, geschaffen werden.

Um zukünftig allen aufgeführten Raumnutzungsansprüchen gerecht werden zu können, wird im Bebauungsplan für das Vereinsheim eine max. zulässige Grundfläche von 350 m² bei einer Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen vorgesehen. Die Höhe der baulichen Anlage wird daher auf 10,5 m festgelegt.

Um den Ansprüchen der Festsetzung einer Grünfläche im Bereich von Klein- und Großsportfeld genügen zu können, wird im Bebauungsplan festgelegt, dass mind. 50 % der Gesamtfläche eine dauerhafte Vegetationsfläche aufweisen müssen (Rasen, Nebenanlagen oder auch Gehölzflächen).

1.1 Umsetzung der UVP-Richtlinie

Nach In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 03.08.2001 (BGBl. 2001, S. 1950) unterliegen bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben der UVP-Pflicht bzw. bedürfen der allgemeinen Vorprüfung hinsichtlich einer UVP-Notwendigkeit (Anlage 1 zum UVP-G, Nr. 18). Der Schwellenwert für eine Vorprüfungspflicht wird nicht erreicht.

Ein separater Umweltbericht gem. § 2a BauGB wurde erstellt und ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

1.2 FFH-Vorprüfung

Nördlich verläuft der Eisenbach in einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet.

Natura 2000-Nr. : 5615-304

Die entsprechenden Lebensraumtypen und Arten nach Anhang I der FFH-Richtlinie sowie deren Erhaltungsziele sind dem Teil B, Punkt 3.0 zu entnehmen

Aufgrund der Entfernung von 150 m sowie unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele und der vorkommenden prioritären Arten ist durch die vorhandene bzw. durch die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung, eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ausgeschlossen.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Die Sportanlage liegt am südöstlichen Ortsrand von Eisenbach. Westlich grenzt das Gewerbegebiet „In der Spielset“ an. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 210 m ü. N. N. und liegt im Unterhangbereich des Eisenbachtals.

Gemarkung Eisenbach

Flur 11, Flurstücke 170/1 tlw.; 178/1; 179/1; 180/1 tlw.; 44/1 tlw.; 61/1 tlw.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 2 ha.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Änderung des FNP

In dem zurzeit rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters, welcher vom zuständigen Regierungspräsidium in Gießen mit AZ.: III 31.1 – 61 d 04/01 – Selters – 2 – FNP am 20.03.2003 genehmigt wurde, ist der Bereich als Grünfläche „Sportplatz“, Parkplatz, Außenbereichsbebauung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen des FNP werden an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst und hierzu eine FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Inhalte des Vorentwurfes zum Bebauungsplan ausgelegt. Der Bebauungsplan ist ein qualifizierter Bauleitplan und hat entsprechend einen höheren Detaillierungsgrad und Festsetzungsinhalte als dies eine Flächennutzungsplanänderung haben kann. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird aus den Inhalten des Bebauungsplanes entwickelt. Hieraus ergeben sich keine zusätzlichen Betroffenheiten der Öffentlichkeit (Bürger) oder der Behörden.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Der rechtskräftige Regionalplan 2001 enthält für die Gemeinde Selters folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität:	Selters OT Niederselters: Kleinzentrum
Strukturraum:	Ordnungsraum
Freizeit/ Erholung:	kein Erholungsschwerpunkt
Siedlungszuwachsflächen:	zwischen Niederselters und Eisenbach
Gewerbezuwachsflächen:	keine
Bevölkerungszuwachs:	für den Regierungsbezirk Gießen mit einer Bevölkerung von 1.060.367 Einwohnern (21.12.1996) wird ein Zuwachs von 6,5 % bis zum Jahr 2010 prognostiziert auf einen Stand von 1.129.000 Einwohnern
Einwohnerentwicklung für Selters: für das Jahr 2010:	von 7957 E (1996) auf 8700 E <i>Prognose</i> Zuwachsrate 9,3 %
Flächenwirksamer Wohnbedarf:	910
Dichtewert:	21 WE/ ha
Siedlungsbedarf, gesamt:	44 ha
Eigenbedarf:	22 ha
Zuwanderung:	22 ha

Darstellungen in der Plankarte:

- Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
- Bereich für die Grundwassersicherung

4.0 Bergwerksfelder

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder ist Bergbau betrieben worden. Nach den hier vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

Eine nicht mehr durch „Privilegierungen“ der Sportanlagenlärmschutzverordnung abgedeckte Zusatznutzung des Vereinsheimes (Vermietungen an „Dritte“ für Jubiläumsfeiern etc.) lässt aufgrund der Entfernung zwischen Vereinsheim und nächstgelegener Bebauung von ~ 100 m durch die aus dem Innern des Vereinsheimes zu erwartende Geräuschimmissionen keine Immissionskonflikte erwarten. Die Abfahrten von der vorgelagerten Pkw-Stellfläche können in Höhe des nächstgelegenen Gebäudes in der MD-Fläche in Bezug auf die „lauteste Nachtstunde“ nach TA Lärm grenzwertige Ergebnisse entstehen.

Eine Nutzung der Gaststätte außerhalb des Rahmens eines Vereinsheimes/Vereinsgaststätte unterliegt der Gaststättenkonzessionierung. Zeigt sich dabei, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht sichergestellt ist, sind im Rahmen des Konzessionierungsverfahrens gegebenenfalls Auflagen auszusprechen (z. B. in der Form, dass ein bestimmter Bereich des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die in den Nachtzeitraum reichen, nicht belegt werden darf).

Entsprechende „organisatorische Maßnahmen“ können jedoch im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens für die Sportanlage nicht festgesetzt werden.

Weitere immissionschutzfachliche und -rechtliche Grundlagen

Das Sportlerheim des TUS Eisenbaches wird ausschließlich während und nach dem Trainings- und Spielbetrieb genutzt. Ein öffentlicher Ausschank erfolgt nicht, ebenso wird das Vereinsheim nicht für private Feiern vermietet oder freigegeben. Somit findet keine Fremdbenutzung statt.

Wie im Schreiben aufgeführt befindet sich unmittelbar südwestlich angrenzend das ausgewiesene und rechtskräftige Gewerbegebiet (Bebauungsplan) „In der Spilset“. Hier wurden keinerlei Festsetzungen um Ausschluss oder zur Zulässigkeit von Wohnungen getroffen. Somit gilt der § 8 Abs. 3 BauGB unmittelbar, wonach nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche, Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können. Somit sind die Immissionsrichtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung für Gewerbegebiete bei der Beurteilung heranzuziehen.

Nach Rücksprache mit dem TUS Eisenbach wurden bislang keine Lautsprecheranlagen während des Spielbetriebes auf dem Sportgelände eingesetzt. Dies ist auch zukünftig nicht beabsichtigt.

Ausweislich der auf den Erfahrungen des RP Gießen basierenden Nutzungszeiten bei der Durchführung von zwei Fußballspielen an Sonntagen, im Zeitraum von 12.30 h bis 17.00 h beträgt die Platznutzung \geq 4,5 h. Somit sind die Voraussetzungen zur Anwendung der Ruhezeitenregelung mit Anwendung des niedrigen Immissionsrichtwertes zwischen 13.00 h - 15.00 h gegeben. Die Gutachtliche Stellungnahme enthält hierzu die Prognose – Berechnungsergebnisse aus der Nutzung der Anlage für diesen Zeitraum. (Ergebnisdarstellung siehe Seite 22 der Gutachterlichen Stellungnahme. Darüber hinaus wurden zwei weitere Fußballspiele außerhalb der Ruhezeitenregelung berücksichtigt (siehe Seite 23 der Gutachtlichen Stellungnahme). Die immissionskritischsten Betrachtungsfälle für die umliegende Bebauung sind somit im Gutachten abgebildet. Wenn davon auszugehen ist, dass bei der Durchführung eines Fußballspieles an Sonntagen der Zeitraum zwischen 13.00 h und 15.00 h teilweise in Anspruch genommen wird (> 30 Minuten), zum Beispiel:

- Spielbetrieb 1. Halbzeit 12.30 h bis 13.30 h
- 10 bis 15 Minuten Spielpause
- Spielbetrieb 2. Halbzeit 13.25 h bis 13.30 h – 14.10 h/ 14.15 h

gilt ein Beurteilungszeitraum von 4 Stunden zur Bildung des Beurteilungspegel für den ca. 1,75 –stündigen Spielbetrieb. Im Gegenzug ist für diesen Beurteilungsfall der Immissionsrichtwert für die mittägliche Ruhezeit nicht anzuwenden. Gegenüber dem berechneten „immissionskritischsten Betrachtungsfall“ (Durchführung eines Fußball-spieles während der mittäglichen Ruhezeit) ergibt sich hieraus keine strengere Bewertung bei Anwendung dieser Sonderfallbetrachtung.

Die Scheinwerfer der Flutlichtanlagen werden, wie alle Lichtquellen im näheren und weiteren Umfeld eines Betrachters, punktuell wirksam. Die Flutlichtanlage ist jedoch so eingestellt, dass ausschließlich der Sportplatz ausgeleuchtet wird. Beleuchtungseffekte außerhalb sind somit nicht zu verzeichnen.

6.0 Verkehrstechnische Erschließung

Von der Bundesstraße 8 führt die Kreisstraße 511 durch den Ortsteil Eisenbach und bindet oberhalb der Ortslage an die Landesstraße 3449 an. Innerhalb der Ortslage führt eine vorhandene verkehrstechnische Anbindung von der K 511 (Mühlstraße) über den ausgebauten „Hauser Weg“ zur Sportanlage.

Für den ruhenden Verkehr sind am Sportgelände derzeit bereits ausreichende Stellplatzmöglichkeiten vorhanden.

7.0 Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Wasserversorgung

Eine ordnungsgemäße und ausreichende Wasserversorgung ist derzeit bereits vorhanden.

Bei Brauchwassernutzung sind nachfolgende Punkte zu beachten:

Merkblatt für die Errichtung und den Betrieb von Nicht- Trinkwasseranlagen:

1. Alle Zapfstellen und Anschlüsse der Nicht-Trinkwasseranlage sind mit einem entsprechenden Hinweisschild ("Kein Trinkwasser") entsprechend der DIN 1988, Teil 11, Abs. 3.3.2) zu kennzeichnen.
2. Frei zugängliche Zapfstellen sollten zusätzlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. abnehmbare Drehgriffe) kindersicher ausgeführt werden.
3. Die Trinkwassernachspeisung der Nicht-Trinkwasseranlage (z.B. der Regenwasserzisterne) ist gem. den Anforderungen der DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) auszuführen.

Hier ist die Nachspeisung ausschließlich mittels freien Auslaufs erforderlich.

Ferner ist das - auch vorübergehende - Herstellen einer unmittelbaren Verbindung zwischen dem Brauchwasser-(Regenwasser-)Leitungsnetz und dem Trinkwasserleitungsnetz (gem. § 17 Abs. 1 der TVO) hygienisch nicht zulässig.

4. Um Verwechslungen, auch bei zukünftigen Reparaturen und Änderungsarbeiten zwischen den einzelnen Leitungssystemen sicher vermeiden zu können, sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Rohrmaterialien zu verwenden.
5. Die farblich unterschiedliche Kennzeichnung der unterschiedlichen Versorgungssysteme, soweit sie nicht erdverlegt sind, ist gem. § 17 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (BGBL, Teil I 2001 Nr. 24 vom 28.05.2001, S.959 ff.) zu beachten (Brauchwasser rot, geeignete RAL-Farbtöne 3000 - 3002 bzw. 3020).
6. Im Bereich des Einganges der Hausanschlussleitung der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist ein Hinweisschild (Aufschrift: "Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwasseranlage installiert. Querverbindungen ausschließen") anzubringen.
7. Schließlich ist auch für den Bereich der Gartenbewässerung festzuhalten, dass auch in Zisternen gesammelte Regenwasser aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von Erdbeeren und anderen am Boden wachsenden Früchten, aber auch Kräutern, Blattgemüsen usw. mit Zisternenwasser grundsätzlich als hygienisch bedenklich anzusehen ist. Wir verweisen auf die DIN 19650, Sept. 1978, Hygienische Belange

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser-Nutzungsanlagen (und sonstige Nicht-Trinkwasseranlagen) als Brauchwasseranlagen sowohl unter die Rechtsvorschriften der Trinkwasserverordnung, als auch der AVB-Wasserversorgung fallen.

Soweit eine Regenwasser-Nutzungsanlage durch den jeweiligen Bauherrn errichtet wird, ist dies zunächst dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen (nach § 3 Abs. 2 der AVB-WasserV).

Eine weitergehende unverzügliche Anzeigepflicht für den Betreiber einer Nicht-Trinkwasseranlage (Regenwassernutzungsanlage), auch einer bereits bestehenden solchen Anlage, besteht nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 gegenüber dem Gesundheitsamt.

Das Nicht-Beachten der Anzeigepflicht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und ist mit entsprechenden Bußgeldern belegt.

Kreisgesundheits- und Umweltamt Limburg (Stand: 17.06.2003)

7.2 Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der äußersten Schutzzone des Schutzgebietes gegen quantitative Beeinträchtigungen der Staatlich anerkannten Heilquelle Oberselters.

Der Planungsraum liegt weiterhin innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen 1 Bleiche“, Stadtteil Eisenbach, WSG-ID 533-077.

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7.3 Bodenversiegelung

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen und Zufahrten ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es werden ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten (Abflussbeiwert > 0,5) für die Stellplätze der Sportanlage zugelassen.

7.4 Fließgewässer, Überschwemmungsgebiete

Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden.

7.5 Abwasserableitung

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation bereits sichergestellt.

7.6 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten

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

8.0 Energieversorgung

Die Stromversorgung für die vorhandene Sportanlage ist bereits sichergestellt. Durch den B-Plan wird kein zusätzlicher Bedarf entstehen.

Die vorhandenen Erdkabel des Versorgungsnetzes der Süwag werden beachtet. Im Übrigen sind die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) zu beachten. Insbesondere die durch den Geltungsbereich verlaufenden Niederspannungskabel bleiben in ihrem Bestand erhalten. Sie sind zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Gasleitung 2,50 m betragen. 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 Kabel bzw. Gasleitung auf 0,50 m verringert werden. Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind im Voraus mit der SÜWAG Netz GmbH abzustimmen.

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

9.0 Telekom

Die im Planbereich vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG werden nachrichtlich übernommen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

10.0 Belange der Denkmalpflege

Bodendenkmäler

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.

11.0 Belange des Brandschutzes

1. Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung 2002 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
 - 1.1 Für den Teilbereich 1 ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min., bzw. 96 m³/h, mit dem 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.
 - 1.2 Für den Teilbereich 2 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.
Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr wie 80 – 100 m vom Gebäude entfernt sein.
2. 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 14 090 „Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen“ heranzuziehen.

12.0 Bodenordnung

Die Gemeinde bzw. der Verein ist Eigentümer der Flächen, so dass eine Baulandumlegung nicht erforderlich wird.

13.0 Festsetzungen

1. Fläche für Gemeinbedarf Sportgelände § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- 1.1 Zulässige Nutzungen:
Sportanlage mit Vereinsheim, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen zweckdienlichen Nebenanlagen
- 1.2 Baugrenzen, überbaubare Fläche
Gebäude mit Räumen zum dauernden Aufenthalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind außerhalb der Baugrenzen (innerhalb der nicht überbaubaren Fläche) Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Zaunanlagen und Flutlichtanlagen zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.3.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die Grundflächenzahl insge-

samt 0,8

- 1.3.2 für Gebäude mit Aufenthaltsräumen wird eine max. zulässige Grundfläche von 350 m² festgelegt.
- 1.4 Zahl der Vollgeschosse: II
- 1.5 Bauweise: offen
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen für Gebäude mit Aufenthaltsräumen.
Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird vom festgelegten Bezugspunkt aus wie folgt begrenzt: 10,5 m
Höhenbezugspunkt ist das mittlere talseitig am Gebäude anstehende Gelände.
- 1.7 Festsetzungen gem. § 9 Nr. 25 a und b und § 9 (1) 20 BauGB
 - 1.7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen und Zufahrten sowie Stellplätze ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
 - 1.7.2 Die im Plan dargestellten Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt.

2. Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB, Zweckbestimmung Sportplatz

- 2.1 Art der baulichen Nutzung
Zulässig sind baulichen Anlagen, die der sportlichen Nutzung dienen, wie insbesondere ein Groß- und Kleinspielfeld sowie sonstige zweckdienliche Nebenanlagen, wie Zuwege, Standflächen, Zaun und Flutlichtanlagen.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung
Die max. zulässige Grundflächenzahl für Sportanlagen die baurechtlich als bauliche Anlagen einzustufen sind, beträgt 0,8, wobei mind. 50 % in eine dauerhafte Vegetationsschicht aufweisen müssen. Nicht zulässig sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen.

3. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 42 (3) HWG

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Entlastung der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren werden nachfolgende Festsetzungen getroffen:

1. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen (einschließlich Dach-einschnitte) ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen zu leiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind.

2. Die wasserundurchlässigen Zisternen sollten über einen Überlauf an die örtliche Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

3. Das Rückhaltefassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 30l/qm horizontal projizierter Dachfläche, jedoch mindestens 3,0 cbm betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc.) ist zulässig und erwünscht.

4. Sonstige Vorschriften; Hinweise; Empfehlungen; Übernahmen

1. Denkmalschutz [§ 20 (3) 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. Drainleitungen

Drainleitungen dürfen nicht an Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

4. Wasserschutzzonen

Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen des Trinkwasserschutzgebietes für den „Tiefbrunnen I Bleiche“ Selters Eisenbach sowie der Schutzzone des Schutzgebietes der Heilquelle Oberselters sind zu beachten.

5. Lautsprecheranlagen

„Die Nutzung des Sportplatzes ist ohne Betreiben einer Lautsprecheranlage zulässig. Im Falle einer späteren Inbetriebnahme einer Lautsprecheranlage ist die immissionsschutzrechtliche Auswirkung zu beurteilen und entsprechend zu verfahren.“

14.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 19.960 m²

Gemeinbedarfsfläche = 3.074 m²

.....
Verkehrsfläche = 2.996 m²

Verkehrsfläche = 2.050 m²

Wirtschaftsweg = 946 m²

.....
Grünfläche = 13.890 m²

Teil - B

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Grünordnungsplan)

1.0 Anlass der Aufstellung

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 (2) 2 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur- und Landschaft gem. der Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Entscheidungsgrundlage hierzu ist der vorliegende landschaftsplanerische Fachbeitrag.

2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Eisenbach und hat eine Gesamtfläche von rd. 2,0 ha. Die „Sportanlage Eisenbach“, die überwiegend dem Fußballsport dient, ist hier bereits vorhanden. Es existiert ein 2-geschossiges Vereinsheim, das aus zwei separaten Gebäudekomplexen besteht. Hier sind die erforderlichen Einrichtungen, wie Umkleidekabinen, Sanitäreinrichtungen, Lagerräume und Bewirtschaftungsräume vorhanden. Vor dem Vereinsheim befinden sich gepflasterte Stellplätze im nordwestlichen Bereich sind hier noch zusätzliche geschotterte Stellplatzflächen vorhanden. Im südlichen Bereich ist hier ein Großspielfeld vorhanden, das als Rasenplatz ausgebildet ist. Es existiert eine Flutlichtanlage mit insgesamt 8 doppelflutigen Masten. Der Sportplatz wurde ins Gelände profiliert, so dass im südlichen sowie südwestlichen und südöstlichen Bereich ausgeprägte Böschungsbereiche vorhanden sind. Hier stocken landschaftsprägend heimische Gehölze, die die Sportanlage hervorragend in das Landschaftsbild einbinden. Zwischen Vereinsheim und Sportplatz wurden befestigte Aufenthaltsflächen und Wege hergestellt.

Umgebungsnutzung:

Im N: landwirtschaftliche Flächen
Im O: landwirtschaftliche Flächen
Im S: landwirtschaftliche Flächen
Im W: Gewerbegebiet „In der Spielset“

3.0 Planerische und rechtliche Vorgaben

Im Landschaftsplan auf Gemeindeebene ist die vorhandene Sportanlage als Bestand aufgenommen. Die Gehölze am „Hauser Weg“ und in den Böschungsbereichen sind als zu erhalten dargestellt.

Auf Flächennutzungsplanebene (rechtskräftiger FNP) sind die jeweiligen Nutzungen als Sportplatz, Vereinsheim und Parkplatz dargestellt.

Nördlich verläuft der Eisenbach mit einer Entfernung von ca. 150 m zum Plangebiet
Natura 2000-Nr. : 5615-304

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 auetypischen Kontakt-lebensräumen.

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.

Schutzgebiete

Es werden keine nach den §§ 23 und 26 BnatSchG ausgewiesenen oder geplanten Schutzgebiete berührt.

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

4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie

Naturräumliche Einordnung: Langhecker Lahntaunus als Hügelland im westlichen Hintertaunus

Topographie: Die Sportanlage liegt im Unterhangbereich

des Eisenbachtals, wobei das vorhandene Gelände hier bereits terrassiert wurde.
Höhenlage ca. 200 – 220 m üNN

4.2 Geologie, Boden und biotisches Ertragspotential

Geologie: Orthocerasschiefer

Boden: Braunerde Ranker

Aufgrund der vorhandenen Überbauung stehen natürlich gewachsene Böden kaum mehr an.

4.3 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 topographisch bedingten Lage ergeben sich hierbei keine signifikanten topographischen 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 zulegen.

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 geogen abgeschwächten bioklimatischen Belastung.

Klimatisches Regenerationspotential:

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

Das Sportgelände befindet sich nicht im Hauptkaltluftabflussbereich des Eisenbachtals.

4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot

Oberflächen gewässer: Fließgewässer „Eisenbach“ als Mittelgebirgsbach in ca. 150 m Entfernung.

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

4.5 Heutige potentielle Vegetation

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

Sportgelände Eisenbach

TYPISCHER HAINSIMSEN-BUCHENWALD

(Luzulo-Fagetum typicum)

Standortfaktoren

Ausgangsgestein Schiefer

Boden Braunerde mit geringer Entwicklungstiefe

Bestandsstruktur Buchenwald, stellenweise mit Traubeneiche

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

Krautschicht Geringes Artenspektrum, Deckung oft gering

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

4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Das vorhandene „Sportgelände Eisenbach“ ist insbesondere geprägt durch randliche Gehölzstrukturen, die versiegelten Parkplatzbereiche sowie durch Überbauung im Bereich des Vereinsheims und durch die großflächige Rasenfläche des Sportfeldes.



Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Stellplatzfläche, die geschottert ist. Diese weist in den Kernbereichen keine höhere Vegetation auf, in den Randbereichen haben sich Rasengesellschaften eingestellt.



Im Bereich des Vereinsheimes sind neben den unbegrünten Dachflächen Pflasterflächen vorhanden, die zum einen dem Parken dienen und zum anderen den Aufenthaltsbereich am Vereinsheim und am Spielfeld darstellen.



Das Sportfeld ist als Intensivrasen einzustufen, der sich auch zwischen der versiegelten Fläche des Vereinsheims und dem Sportfeld fortsetzt und ebenso im nordwestlichen Teilbereich vorhanden ist, da diese Fläche für Trainingszwecke einbezogen wird. Am südlichen Rand des Sportfeldes wird der Rasen nicht so häufig gemäht, so dass sich hier Extensivrasengesellschaften eingestellt haben. Zwischen Böschungsbereich, Sportfeld und der Erschließung „In der Spielset“ hat sich Sukzession eingestellt. Entlang des „Hauser Weges“ ist ein prägender Baumbestand vorhanden, der sich aus Winterlinde, Kirsche, Traubeneiche zusammensetzt.



Ebenfalls ist hier eine Fichtengruppe vorhanden. Am nördlichen Böschungsbereich hat sich ein Gehölz entwickelt, das sich überwiegend aus Salweide, Vogelkirsche und Birke zusammensetzt. Prägend sind weiterhin die vorhandenen Gehölze in den südlichen und westlichen Böschungsbereichen, die sich aus Winterlinde, Birke, Salweide, Vogelkirsche, Eberesche, Silberweide, Schwarzerle, Grauweide, Feldahorn, Hasel rekrutieren.



4.7 Fauna

Nach den Angaben des Landschaftsplanes und nach Kenntnissen ortskundiger Naturfreunde (Ortsgruppe NABU) ist im betroffenen Landschaftsausschnitt das Vorkommen geschützter oder besonderer Tierarten nicht bekannt.

Im ca. 150 m nördlich verlaufenden Eisenbach ist das Vorkommen des Bachneunauges sowie der Groppe bekannt und Schutzgrund für die FFH-Gebietsausweisung. Hier kommt ebenfalls die Wasseramsel vor.

4.8 Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund

Methodik der Bewertung

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

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

Grundlage für alle Bewertungsschritte ist die Zugrundelegung eines diesbezüglichen Bewertungsmaßstabes.

Hierbei sind zum einen naturschutzrechtliche und regionalplanerische Vorgaben und Zielsysteme zugrunde zu legen, zum anderen aktuelle naturschutzfachliche Erkenntnisse (Rote Liste, Auswertungen von regionalen Biotop- bzw. Biozönosekartierungen in Landschaftsplänen etc.) zu berücksichtigen.

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

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

Standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential

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

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

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

Bewertungsrahmen - standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential siehe Anhang II

Bewertungsergebnis:

1. Im Plangebiet vorkommende schutzwürdige Biozönosen mit hochwertigen

- geschützte Biotope gem. § 30 BnatSchG sind nicht vorhanden.
- Geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden.

2. Sonstige Biotopqualitäten

Ein großer Teil der Planbereiche ist aufgrund seiner intensiven anthropogenen Überformung (Gebäude, Voll- und Teilversiegelungen) als geringwertig hinsichtlich der Biotopausstattung zu bewerten.

Die vorhandenen Rasenflächen auf betont frischem Standort zeigen keine Sonderstandort-Qualität.

Die Wiesen und die Sukzession können als mittelwertig eingestuft werden.

Hinsichtlich des lokalen Biotopverbundes weisen die Gehölzbestände eine wesentliche Funktion auf.

4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Das bereits in den Grundzügen vorhandene Sportgelände liegt am südöstlichen Ortsrand von Eisenbach und stellt daher den Übergang der freien Landschaft zur besiedelten Ortslage dar. Aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Gehölzstrukturen und dem überwiegenden Grünflächencharakter ist hier eine äußerst positive Ortsrandgestaltung gewährleistet. Landschaftsprägend sind neben den Gehölzen an den Sportplatzböschungen insbesondere die Laubgehölze entlang des „Hauser Weges“. Die Bebauung des Vereinsheimes wirkt harmonisch und fügt sich in das Gesamtbild der Sportanlage optimal ein.



Die Sportanlage selbst weist eine hohe freizeitbezogene Erholungsfunktion auf.

5.0 Lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung und Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

In den Grundzügen sollten keine Erweiterungsmöglichkeiten im größeren Umfang zugelassen werden, die über den derzeitigen Bestand hinausgehen.

Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten unmittelbar an den Bestand angrenzend sind aus landschaftsplanerischer Sicht akzeptabel. Im Bebauungsplan wurden die Bauflächen entsprechend festgelegt. Ebenfalls sollten keine höheren baulichen Anlagen zugelassen werden als sie derzeit bereits bestehen.

Die prägenden Gehölze sind als zu erhalten festgesetzt. 50 % der Gesamtfläche müssen dauerhaft Vegetation aufweisen.

Auf dem Sportplatz wird keine Vollversiegelung zugelassen.

6.0 Beschreibung der nach der Eingriffsvermeidung verbleibenden Eingriffe

Zur Bilanzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft kann der tatsächlich vorhandene Bestand nur dann herangezogen werden, wenn er der baurechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigungslage entspricht. Für das Sportlerheim liegt eine Genehmigung durch Bauscheinnummer 283/70 vom 15. Mai 1970 vor. Genehmigt wurde hier ausschließlich das Gebäude des Sportlerheimes, wobei als Auflagen festgesetzt wurde, dass das Gebäude durch Anpflanzen von einheimischen Bäumen und Sträuchern in die Landschaft einzubinden ist.

Für die Erweiterung durch Garageneubau und Treppenüberdachung liegt ein Bescheid vom 16. Oktober 1989 vor, der die Landschaftsschutzgebietsgenehmigung im LSG Taunus beinhaltet. In der Planung hierzu sind im Freiflächenplan bestehende und geplante Gehölze festgelegt. Als Parkplatz ist der derzeit noch geschotterte Bereich im Nordwesten enthalten. Weiterhin wurde ein Eingangsbereich zum Sportplatz vorgesehen.

Am 22.10.1997 wurde eine Abnahme der Gehölzanzpflanzung durch die Untere Naturschutzbehörde vorgenommen. Hierzu gibt es einen Aktenvermerk und eine zugehörige Planzeichnung, in denen zusätzliche noch zu tätige Bepflanzungen festgelegt wurden.

Als rechtmäßiger Bestand muss daher im Bebauungsplanverfahren angesetzt werden, dass die beiden Gebäude genehmigt sind, die Anpflanzungen gem. Abstimmung UNB vom 22.10.1992 einen rechtmäßigen Ausgleich darstellen, der geschotterte Parkplatz sowie der Eingangsbereich zum Sportplatz ebenfalls als Bestand festzulegen ist. Für alle übrigen, derzeit überbauten vorwiegend gepflasterten, Bereiche liegt keine Genehmigung beim Landkreis Limburg-Weilburg vor. Hierfür wird im Bebauungsplan als anzunehmender Biotoptyp vor Eingriff strukturarmer Hausgarten bzw. gärtnerisch gepflegte Anlage zugrunde gelegt.

6.1 Bestandsbilanzierung

GESAMTFLÄCHE 19.960 m²

Gemeinbedarfsfläche 3.074 m²

Bestand

rechtmäßiger Bestand

Schotter	1.250 m ²	Schotter	1.250 m ²
Pflaster	912 m ²	Pflaster	70 m ²
Gebäude	220 m ²	Gebäude	220 m ²
Ex. Rasen/Wiese	505 m ²	Ex. Rasen/Wiese	505 m ²
Ziergehölz (Rosen)	14 m ²	Ziergehölz (Rosen)	14 m ²
Gehölz	95 m ²	Gehölz	95 m ²
Fichtengehölz	78 m ²	Fichtengehölz	78 m ²
		gärtnerisch gepf. Anlage	842 m ²

Überbaut und versiegelt 1.726 m² = 56 %

Grünfläche Sportplatz gesamt 13.890 m²

Bestand

rechtmäßiger Bestand

Rasen, intensiv	8.523 m ²	Rasen, intensiv	8.523 m ²
Ex. Rasen/Wiese	3.344 m ²	Ex. Rasen/Wiese	3.140 m ²
Sukzession	566 m ²	Sukzession	216 m ²
Gehölzfläche	1.349 m ²	Gehölzfläche	1.903 m ²
Pflaster	108 m ²	Gärtnerisch gepf. Anlage	108 m ²

(Rasensportfeld gesamt 6.858 m²)

Wegeflächen + Straßenfläche gesamt 2.996 m²

6.2 Bilanzierung der gem. B-Plan zulässigen Nutzung

Gesamtfläche: 19.960 m²

Gemeinbedarfsfläche = 3.074 m²

.....

Verkehrsfläche gesamt = 2.996 m²

Verkehrsfläche = 2.050 m²
Wirtschaftsweg = 946 m²

.....

Grünfläche = 13.890 m²

.....

Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Zulässige Nutzungen:

Sportanlagen mit Vereinsheim, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen zweckdienlichen Nebenanlagen

Baugrenzen, überbaubare Fläche:

Hochbauten mit Räumen zum dauernden Aufenthalt sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind außerhalb der Baugrenzen (innerhalb der nicht überbaubaren Fläche). Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Zaunanlagen und Flutlichtanlagen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die Grundflächenzahl insgesamt 0,8 für Gebäude mit Aufenthaltsräumen wird eine max. zulässige Grundfläche von 300 m² festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse: I

Grünfläche gem. § 9 (1) 15 BauGB, Zweckbestimmung Sportplatz

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind baulichen Anlagen, die der sportlichen Nutzung dienen, wie insbesondere ein Groß- und Kleinspielfeld sowie sonstige zweckdienliche Nebenanlagen, wie Zuwegungen, Standflächen, Zaun und Flutlichtanlagen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die max. zulässige Grundflächenzahl für Sportanlagen die baurechtlich als bauliche Anlagen einzustufen sind, beträgt 0,8, wobei mind. 50 % in eine dauerhafte Vegetationsschicht aufweisen müssen. Nicht zulässig sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen.

6.3 Eingriffsbilanz

Aus der Bestands- und Planungsbilanz ergibt sich unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzung, die dem Bestandsschutz unterliegt, nachfolgende Eingriffsbilanz die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird.

a) Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportanlage

Gemäß Bebauungsplan sind in diesem Bereich 80 % der Gesamtfläche überbaubar und versiegelbar, wobei ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen auf einer Grundfläche von max. 350 m² zulässig ist. Gemäß rechtmäßiger Bestandsituation sind in diesem Bereich bereits 1.726 m² mit Genehmigung überbaut und versiegelt, wobei die Grundfläche des Vereinsheimes rd. 220 m² beträgt. Die Gesamtgröße der Gemeinbedarfsfläche beträgt 3.074 m². Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl von max. 0,8 können zukünftig insgesamt 2.459 m² überbaut und versiegelt werden. Somit können zusätzliche 733 m² überbaut und versiegelt werden, wobei das Gebäude um max. 130 m² Grundfläche erweitert werden kann.

Als durch den vorbereiteten Eingriff betroffener Biototyp wird eine gärtnerisch gepflegte Anlage zugrunde gelegt

- Die prägenden Gehölzstrukturen sind als zu erhalten festgesetzt.

b) Sportplatz

Gemäß Bebauungsplan sind hier nur bauliche Anlagen zulässig, die der sportlichen Nutzung dienen, wie insbesondere Groß- und Kleinspielfeld. Die max. zulässige Grundflächenzahl für Sportanlagen baurechtlich als bauliche Anlage einzustufen sind, beträgt 0,8, wobei mindestens 50 % eine dauerhafte Vegetationsschicht aufweisen müssen. Die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der Grünfläche Sportplatz setzt sich aus 108 m² Pflasterfläche (Weg) und 6.858 m² Rasenplatz zusammen und beträgt daher insgesamt 6.966 m². Dies sind derzeit rd. 51 % der Grünfläche Sportplatz, so dass zusätzlich noch rd. 30 % Sportanlagen hergestellt werden können. Dies bedeutet eine Erweiterungsfläche von rd. 4.126 m².

Insgesamt können auf der Grünfläche Sportplatz Nebenanlagen und Sportflächen entstehen, die keine Vegetationsschicht aufweisen (Zuwege als Pflaster bzw. Spielfelder mit Tennenbelag oder Kunstrasen) mit einer Fläche von 6.878 m².

Bei der nachfolgenden Bilanzierung wird daher nachfolgender Sachverhalt zugrunde gelegt:

Die gesamte Grünfläche Sportplatz erhält als Voreingriffszustand den Biotoptyp Acker intensiv zugeordnet, wie dies auch der Nutzung vor Errichtung der Sportanlage entspricht. 50 % der Gesamtfläche erhalten auf der Planungsebene den Biotoptyp bauliche Anlage versiegelt mit Oberflächenwasserversiegelung, da auf 1.349 m² eine Gehölzerhaltung im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Auf dieser Fläche der Biotoptyp heimisches Gehölz standortgerecht angesetzt. Der übrigen Fläche wird im Rahmen der Bilanzierung der Biotoptyp Intensivrasen (Sportanlage) zugeordnet.

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

7.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Ausweislich der Angaben in Punkt 6.0 wird in der Summe eine zusätzliche Überbauung, Versiegelung bzw. Teilversiegelung auf 7.611 m² (Gemeinbedarf 733 m², Grünfläche Sportplatz 6.878 m²) ermöglicht.

Insgesamt werden rd. 38 % des Plangebietes der örtlichen Grundwasserneubildung durch zusätzliche Versiegelung voraussichtlich vollständig entzogen bzw. die Grundwasserneubildung reduziert.

7.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven Bausubstanzen 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 Frischluftabfluss im Talbodenbereich wird nicht beeinträchtigt, da das Sportgelände nicht in der Hauptabflussbahn liegt.

7.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotoppotential

Wie bereits im Rahmen der Bewertung des örtlichen Arten- und Biotoppotentials dargestellt, werden durch die bereits aufgezeigten zukünftigen Versiegelungen derzeit überwiegend geringwertige, strukturarmer Biotop- bzw. Vegetationsbestände beansprucht.

Alle vorhandenen Gehölzbestände als wertvolle Lebensräume werden im Bebauungsplan als zu erhalten bzw. zu entwickeln festgesetzt.

7.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Das bereits in den Grundzügen vorhandene Sportgelände liegt am südöstlichen Ortsrand von Eisenbach und stellt daher den Übergang der freien Landschaft zur besiedelten Ortslage dar. Aufgrund der ausgeprägt vorhandenen Gehölzstrukturen und dem überwiegenden Grünflächencharakter ist hier eine äußerst positive Ortsrandgestaltung gewährleistet. Landschaftsprägend sind neben den Gehölzen an den Sportplatzböschungen insbesondere die Laubgehölze entlang des „Hauser Weges“. Die Bebauung des Vereinsheimes wirkt harmonisch und fügt sich in das Gesamtbild der Sportanlage optimal ein.

Die Sportanlage selbst weist eine hohe freizeitbezogenen Erholungsfunktion auf.

Durch die städtebauliche und bauleitplanerische Absicherung der Sportanlagen wird die Freizeit- und Erholungsfunktion dieser Einrichtungen gefestigt.

7.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Landschaftsbild nur mäßig beeinträchtigen.

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

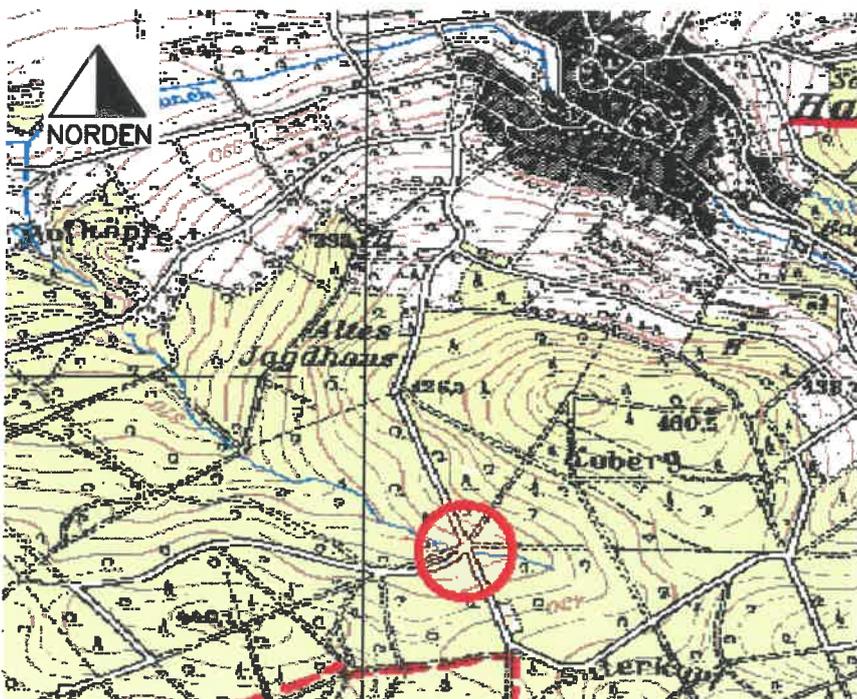
8.0 Maßnahmen zur Kompensierung von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gem. § 1a BauGB ein Ausgleich durch Festsetzung von geeigneten Flächen oder Maßnahmen zu erbringen. Die Darstellungen und Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich, auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, getroffen werden.

Konkret befindet sich der Bebauungsplan „Sportanlage Eisenbach“ derzeit im Aufstellungsverfahren, d. h. die frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt. Der erforderliche Ausgleich konnte bislang noch nicht festgesetzt und zugeordnet werden. Es ist das zukünftige Ziel der Gemeinde Selters die landwirtschaftlichen Flächen zu schonen und zu fördern. Hierzu ist beabsichtigt, zukünftige Kompensationsmaßnahmen vorrangig im Wald bzw. an und in Gewässern durchzuführen. Die Planung von Gewässerentwicklungsmaßnahmen hat derzeit jedoch noch keinen Verfahrensstand der dazu geeignet ist, die Maßnahmen als Ausgleich zuzuordnen.

Bereits seit einigen Jahren hat die Verwaltung und das Planungsbüro Kontakt zu dem Forst (Untere Forstbehörde und Revierförstereien) aufgenommen um Waldflächen zu selektieren in denen Maßnahmen möglich sind, die als Kompensation anerkannt werden können. Aus dieser Ausgleichskonzeption resultiert die Ausgleichsfläche „Klostergraben“ im Ortsteil Niederselters. Weiterhin wurden seitens des Forstes, nach eingehender Überprüfung der örtlichen Waldsituation, mit Ausnahme der Rücknahme von Fichtenbeständen entlang von Fließgewässern, keine weiteren geeigneten bzw. anererkennungsfähigen Waldmaßnahmen im Gemeindegewald Selters selektiert.

Ca. 2 km nördlich der Ortslage von Haintchen, mitten im dort vorhandenen großräumigen Waldgebiet, liegt der Quell- und Oberlaufbereich eines kleinen Fließgewässers, das Richtung Westen verläuft und dort in den Eisenbach mündet.



Der Oberlauf des Hainbaches fließt direkt durch einen schmalen Fichtenbestand. Teil der Planungsanfragen war zu prüfen, in wie weit in diesem Bereich in den Fichtenbestand ein Ausgleich geschaffen werden kann, der auch von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anerkannt werden kann. Außerdem ergab die Überprüfung, dass eine Auflichtung des Fichtenbestandes erforderlich wird. Der Antrag nach § 11 HFG ist zu stellen

Nach örtlicher Überprüfung wurde festgestellt, dass in diesem Areal ein Wegedurchlass für das kleine Fließgewässer vorhanden ist. Aufgrund der höheren Sohlhöhe des Rohres hat sich durch Aufstau ein kleiner Tümpel gebildet.



Aufgrund der Kartierung zum Landschaftsplan vor über 10 Jahren, ist diese Örtlichkeit bekannt, jedoch war zu dieser Zeit der Tümpel nicht oberhalb des Durchlasses sondern unterhalb als Erosionstümpel vorhanden. Somit muss festgestellt werden, dass sowohl der Tümpel selbst, als auch seine örtliche Lage, einer relativ schnellen Dynamik unterliegt, die dazu führen kann, dass der Pfuhl kurz- bis mittelfristig völlig verschwunden ist.

Somit erscheint es sinnvoll, im Zuge der Fichtenrodung unterhalb des Durchlasses zusätzliche aquatische Lebensräume in Form von kleineren stehenden Gewässern und Schlenken (wannenartig ausgebildete Vertiefungen) zu schaffen.

Die Anlage von kleinen Tümpeln und Schlenken hat insbesondere als Amphibienbiotop den hochrangigsten Stellenwert für den Artenschutz, da diese als Laichgewässer unverzichtbar sind und der Verlust solcher Biotope maßgeblich für den Rückgang und die Gefährdung dieser Amphibien verantwortlich ist. Gem. Kompensationsverordnung würde bei einer herkömmlichen Bilanzierung aufgrund der Kleinflächigkeit diese enorme Biotopqualität nicht angemessen in Form von Wertpunkten berücksichtigt werden. Aufgrund dessen wurde der Bewertungsfaktor von 0,10 WP / m² in Absprache mit der zuständigen Fachbehörde zugrunde gelegt (s. auch B. Anlage von Amphibienlaichgewässern).

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind ausschließlich in der Waldabteilung 120.2 durchzuführen:

A) Aushieb des ca. 30- Jahre alten Fichtenbestandes entlang des Fließgewässers in einer Tiefe von ca. 20 m und einer Länge von ca. 120 m auf einer Fläche von 4.800 m². (Die Abteilung bemisst sich auf rd. 0,9 ha, so dass ca. die Hälfte gerodet wird). Nach Rodung sollen keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Eine Einsaat mit niederwüchsigen Waldgräsern wird empfohlen, nach dem Streu- und Humusschicht vermischt wurde. Eine Erhaltung als Waldlichtungsflur ist anzustreben.

B) Nach der Fichtenrodung und vor der Einsaat sind Amphibienlaichgewässern in Form von Schlenken und Tümpel herzustellen. Es sind Größen von ca. 3 bis 5 m Länge und Breiten von 1 bis 3 m vorgesehen. Diese sind hangparallel anzuordnen, so dass die Topographie berücksichtigt werden kann (geringer Bodenabtrag, keine größeren Auffüllungen hangseits).

Die Wasserspeisung soll zum einen durch Niederschlag erfolgen, zum anderen über die Herstellung einer kleinen Grabenverbindung senkrecht zur Fließrichtung des Fließgewässers. Das Wasser des Baches soll hier ausschließlich bei Hochwasserführung in die Tümpel und Schlenken einfließen. Bachabwärts sind die Zuführungsgräben durch größere Natursteine vor Erosionen zu schützen. Um die Abtrift von Amphibienlarven aus den Laichgewässern zu verhindern, ist der Zuführungsgraben mit Grobsteinmaterial abzusichern.

Die Tümpel und Schlenken sind möglichst so herzustellen, dass der Wasserstand periodisch zwischen 5 cm und 15 cm schwankt.

Zur Verringerung der Versickerungsrate und um übermäßigen Krautbewuchs (Verlandung) zu verhindern, wird es als günstig angesehen, die Kleingewässersohle dünn-schichtig mit Tonmaterial aus der Tongrube Eisenbach abzudecken. Erfahrungsgemäß kommt es dann zunächst ausschließlich zu einem Binsen- und Simsenbewuchs. Dieser kann durch Initialpflanzungen gefördert werden.

Auf eine konkretere Planung der Amphibienlaichgewässer soll zugunsten einer Umsetzungspraxis verzichtet werden. Die erforderlichen geringfügigen Erdarbeiten sollen vor Ort mit leichten Maschinen unter Beteiligung von Fachleuten und der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar durchgeführt werden.

Zur Erzielung des gewünschten Fließgewässerkontaktes sowie des angestrebten Wasserstandes, wird aller Voraussicht nach ein Monitoring und entsprechende Nacharbeiten erforderlich.

Da es sich um eine besondere Biotopneuanlage handelt, ist ein Entwicklungsmonitoring als vorteilhaft anzusehen. Insbesondere auch als Grundlage für weitere gleichartige Projekte. Dabei ist es wichtig die Laichgewässerakzeptanz der beiden lokalen Amphibienarten nachzuweisen und die zu erwartenden positiven Wirkungen auf die Larvalentwicklung zu bestätigen.

Kompensationsanerkennung

A. Rücknahme des Fichtenbestandes entlang des Fließgewässers Berechnung nach der Kompensationsverordnung

Bestand

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m²	Fläche in m²	WP
Sonstige Fichtenbestände	1.229	24	4.800	115.200
Summe			4.800	115.200

Planung

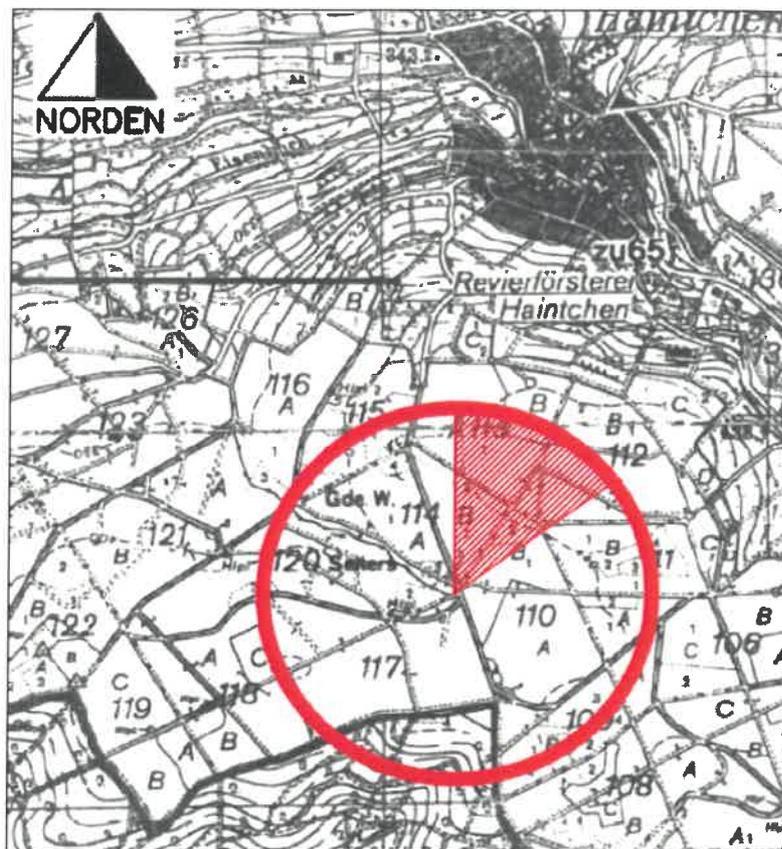
Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m²	Fläche in m²	WP
Waldlichtungen/Wiesen	1.151	39	4.800	187.200
Summe			4.800	187.200

Biotopaufwertung
72.000 Biotopwertpunkte

B. Anlage von Amphibienlaichgewässern

Die geplanten Tümpel und Schlenken werden nach Herstellung künftig Laichbiotope für die nachweislich vorhandenen Populationen von Grasfrosch und Bergmolch darstellen.

Nach Erfahrungswerten liegen die terrestrischen Habitate der meisten Individuen dieser Population in einem Abstand bis ca. 500 m Radius um die Feuchtbiotope. Es werden durch die Planung also die umliegenden Waldbiotope als Lebensraum für die Individuen dieser Amphibienpopulation aufgewertet. Die Wertpunkte der Kompensationsverordnung setzen sich aus verschiedenen Sektoren zusammen. In diesem Fall wird das Arten und Biotoppotential zusätzlich aufgewertet und erhält hierfür einen Wertpunktzuschlag. In Anbetracht der zu erwartenden Funktionen für den Arten- und Populationsschutz ist diese Aufwertung von 0,10 WP/m² angemessen. Die im Aktionsradius liegenden Waldbiotope sind als terrestrischer Lebensraum geeignet.



Bei Annahme des Aktionsradius von 500 m beträgt die Fläche 785.400 m². Die Gesamtaufwertung in diesem Bereich beträgt unter Annahme eines Kompensationsfaktors von 0,10 WP je m²: **78.540 WP**.

Zusätzliche waldbauliche Maßnahmen innerhalb des Aktionsradius sind nicht erforderlich.

Die mit der Maßnahme verbundene Biotopaufwertung übersteigt deutlich den Umfang des in vorliegender Planung geforderten Ausgleichbedarfs. Aus diesem Grund wird der benötigte Teilbereich der Maßnahme gem. § 1a BauGB dem vorliegenden Bauleitplan zugeordnet.

Es wird ausschließlich die Maßnahme an sich im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB mit den zugehörigen WP zugeordnet. Die Lage der Maßnahme wird im Bebauungsplan als Übersichtsplan aufgenommen.

Eine Flächenfestsetzung gem. § 9 (1) 20 BauGB wird nicht erforderlich. Der gesamte Bereich bleibt weiterhin Bestandteil der betroffenen Waldabteilungen. Die Darstellung

im Flächennutzungsplan als Wald bleibt unverändert. Somit wird auch kein weiterer Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Es wird weiterhin in Erwägung gezogen, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, die verbleibenden Wertpunkte einem Ökokonto für die Gemeinde Selters zuzuordnen.

9.0 Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung

Die in der Bilanzierung angegebenen Flächen richten sich nach der Eingriffsbilanz im Inhaltspunkt 6.3 des landschaftsplanerischen Fachbeitrages. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird den Anforderungen des § 1a sowie 9 (1a) Rechnung getragen. Entsprechend wird eine Fläche für Kompensationsmaßnahmen als 2. Teilgeltungsbereich aufgenommen und die erforderlichen Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

9.1 Eingriffsbilanz

Teilbereich 1, Gemeinbedarfsfläche Sportanlage (Vereinsheim)

Hier wird nur der zusätzliche Eingriff bilanziert.

Bestand

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
Gärtnerisch gepflegte Anlage	11.221	14	733	10.262
Summe			733	10.262

Planung

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
	10.510 oder			
überbaute und versiegelte Flächen	10.710	3	733	2.199
Summe			733	2.199

Bestand	10.262 WP
Planung	<u>2.199 WP</u>
Kompensationsbedarf	8.063 WP

Teilbereich 2, Grünfläche Sportplatz

Bestand

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
Acker, intensiv	11.100	16	13.890	222.240
Summe			13.890	222.240

Planung

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
überbaute Sportplätze und teilversiegelte Flächen	10.530	6	6.878	41.268
Rasen	11.224	10	5.663	56.630
Gehölz	02.100	36	1.349	48.564
Summe			13.890	146.462

Bestand 222.240 WP
Planung 146.462 WP
Kompensationsbedarf 75.778 WP

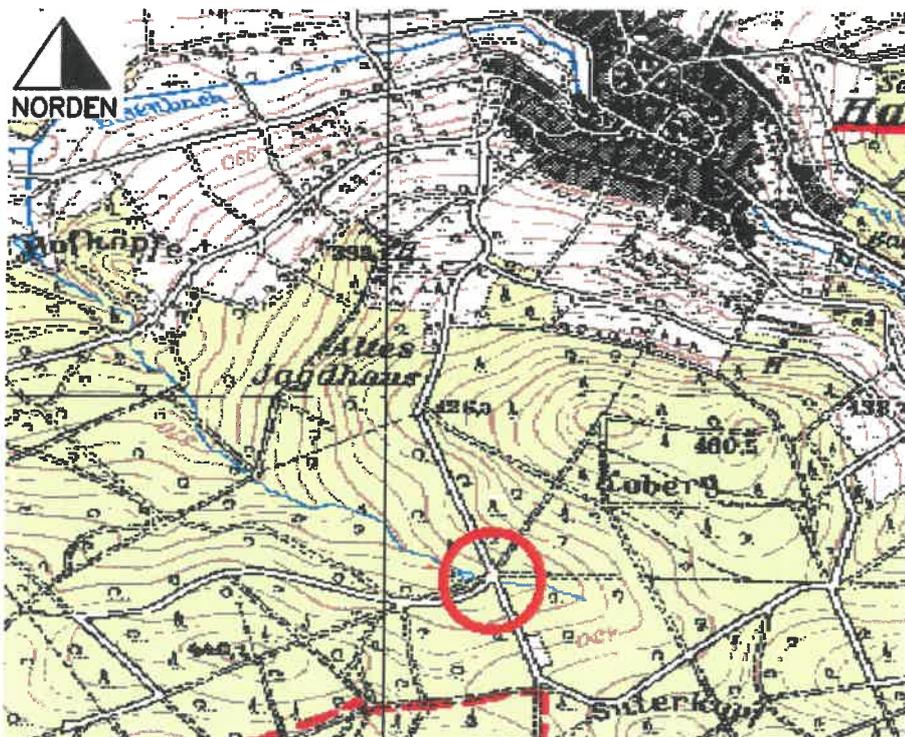
9.2 Ausgleich mit Bilanz

Kompensationsbedarf Gemeinbedarfsfläche: 8.063 WP
Kompensationsbedarf Grünfläche Sportplatz: 75.778 WP
Kompensationsbedarf gesamt: 83.841 WP

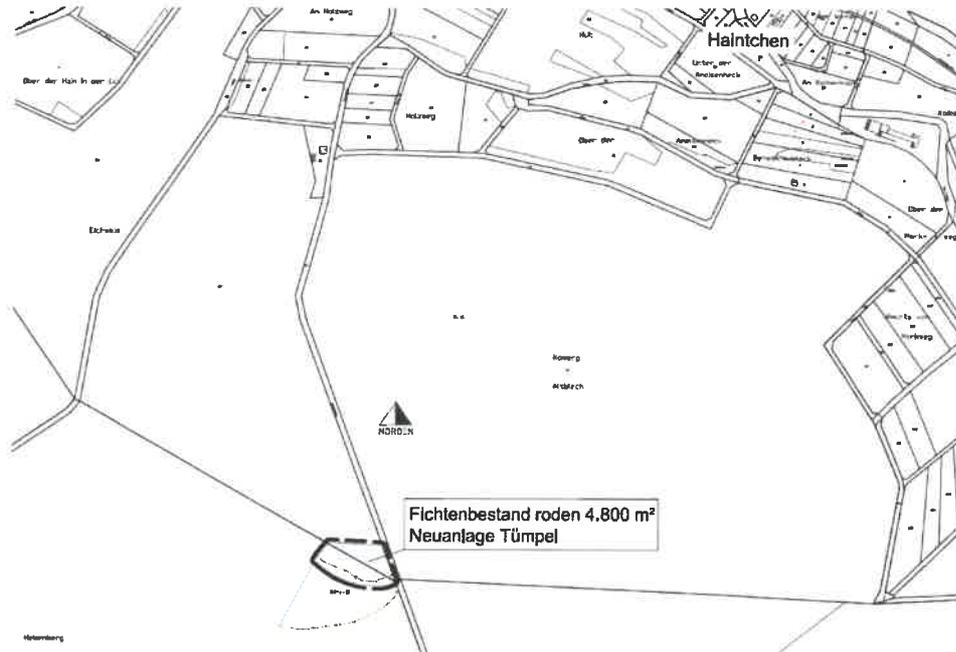
Als Kompensation wird die Biotopentwicklung „Feuchtbiotop Haintchen“ wie folgt zugeordnet und die Maßnahmen in einem Teilbereich von der Waldabteilung 113B, Gemarkung Haintchen, Flur16, Flurstück 45 und Flur 17, Flurstück 2 als 2. Teilgeltungsbereich aufgenommen und gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind vor Ausführung vor Ort mit dem Fachdienst des Kreis Ausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg – Wasser-, Boden- und Immissionsschutz abzustimmen.

Übersicht Topkarte ohne Maßstab:



Übersicht Kataster ohne Maßstab:



A. Rücknahme des Fichtenbestandes entlang des Fließgewässers

Berechnung nach der Kompensationsverordnung

Bestand

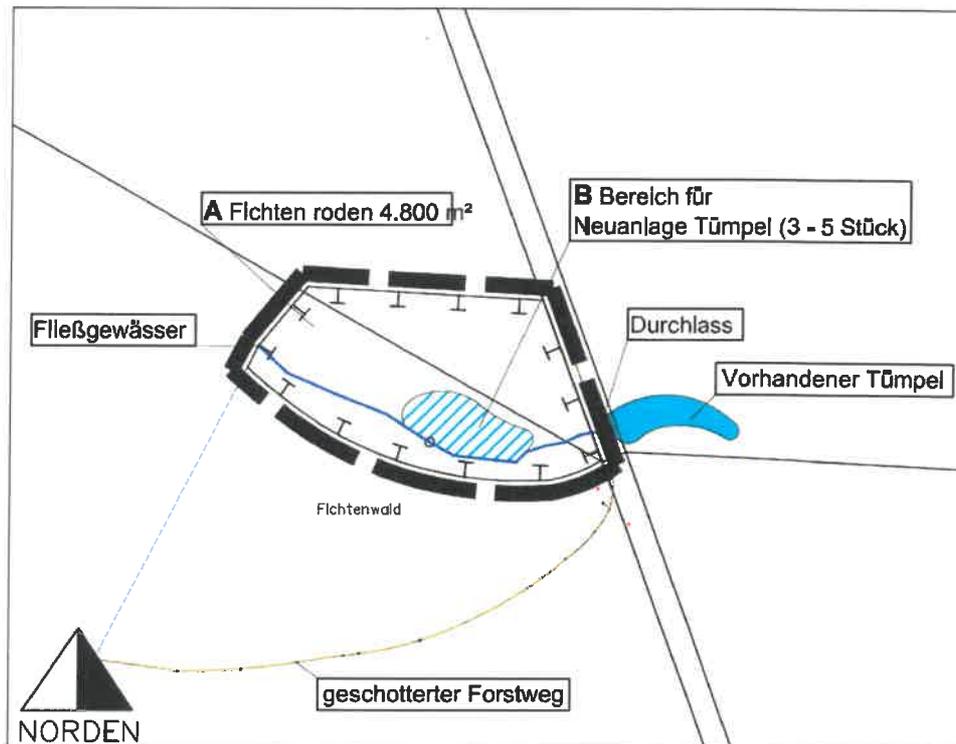
Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
Sonstige Fichtenbestände	1.229	24	4.800	115.200
Summe			4.800	115.200

Planung

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP/m ²	Fläche in m ²	WP
Waldlichtungen/Wiesen	1.151	39	4.800	187.200
Summe			4.800	187.200

**Biotopaufwertung
72.000 Biotopwertpunkte**

Maßnahmenskizze 2. Teilgeltungsbereich ohne Maßstab:



Aushieb des ca. 30- Jahre alten Fichtenbestandes entlang des Fließgewässers in einer Tiefe von ca. 20 m und einer Länge von ca. 120 m auf einer Fläche von 4.800 m². (Die Abteilung bemisst sich auf rd. 0,9 ha, so dass ca. die Hälfte gerodet wird). Nach Rodung sollen keine Anpflanzungen vorgenommen werden. Eine Einsaat mit niederwüchsigen Waldgräsern wird empfohlen, nach dem Streu- und Humusschicht vermischte wurde. Eine Erhaltung als Waldlichtungsflur ist anzustreben.

Die Tümpel und Schlenken sind möglichst so herzustellen, dass der Wasserstand periodisch zwischen 5 cm und 15 cm schwankt.

Die geplanten Tümpel und Schlenken werden nach Herstellung künftig Laichbiotope für die nachweislich vorhandenen Populationen von Grasfrosch und Bergmolch darstellen.

Nach Erfahrungswerten liegen die terrestrischen Habitate der meisten Individuen dieser Population in einem Abstand bis ca. 500 m Radius um die Feuchtbiotope. Es werden durch die Planung also die umliegenden Waldbiotope als Lebensraum für die Individuen dieser Amphibienpopulation aufgewertet. Die Wertpunkte der Kompensationsverordnung setzen sich aus verschiedenen Sektoren zusammen. In diesem Fall wird das Arten- und Biotoppotential zusätzlich aufgewertet und erhält hierfür einen Wertpunktzuschlag. In Anbetracht der zu erwartenden Funktionen für den Arten- und Populationschutz ist diese Aufwertung von 0,10 WP/m² angemessen. Die im Aktionsradius liegenden Waldbiotope sind als terrestrischer Lebensraum geeignet.

9.2.1 Zuordnung der errechneten Wertpunkte:

Kompensationsbedarf gesamt	83.841 WP
Zuordnung Biotopaufwertung Rücknahme Fichtenbestand	72.000 WP
Zuordnung Anlage Amphibienlaichgewässer	11.841 WP
Der Ausgleich beträgt insgesamt	83.841 WP

Es ist beabsichtigt den Überschuss von 66.699 WP aus der Anlage der Amphibienlaichgewässer bezogen auf die Gesamtaufwertung „Aktionsradius Amphibienlaichgewässer 78 540 WP“ ggf. einem Ökopunktekonto für die Gemeinde Selters zuzuordnen.

aufgestellt:

Selters, den 05.01.2011

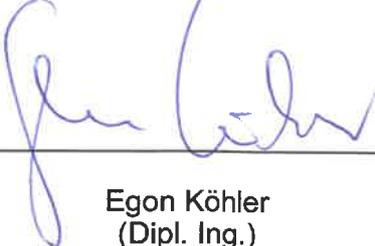
Planungsträger



B. Hartmann
(Bürgermeister)

Bad Camberg, den 05.01.2011

Der Planverfasser
SLE Consult
Rudolf-Dietz-Straße 13
65520 Bad Camberg



Egon Köhler
(Dipl. Ing.)

Anhang

I. 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	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Quercus robur	- Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	

b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	

c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	

d) OBSTGEHÖLZE

Äpfel

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

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen

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

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetsche

Schönberger Zwetsche

Hauszwetsche

e) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe

f) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

g) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)

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

h) BODENDECKER

Hedera helix	- Efeu		fr	
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr	

i) SCHLINGPFLANZEN

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

Pflanzarten für die Fassadenbegrünung

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

KLETTERHILFE NICHT NÖTIG über 10 m Höhe

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

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT über 10 m Höhe

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

5 bis 10 m Höhe

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

bis 5 m Höhe

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

II. Bewertungsrahmen - standortspezifisches Arten- und Biotop-schutzpotential

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

hochwertig:

- Vorkommen von besonderen Biotoptypen im Sinne von § 30 BNatSchG

und/oder

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

und/oder

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

und/oder

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

und/oder

- Vorkommen gefährdeter zoozöologischer und/oder phytozöologischer Lebensgemeinschaften

und/oder

- Teillebensraumfunktionen für erheblich gefährdete Arten

und/oder

- Vorkommen kaum gestörter, standorttypischer, repräsentativer und großflächiger Biotoptypen/Ökosysteme von hohem Natürlichkeitsgrad mit charakteristischem Arteninventar

Auch werden Flächen mit nachstehenden Charakteristika im Sinne eines vorsorgenden Sicherungsprinzips (dies entspricht dem Zielsystem der Regionalplanung) als hochwertig eingestuft:

- Seltene bzw. bestimmte seltene Tier- und Pflanzenarten sind zum Bewertungszeitpunkt noch nicht nachgewiesen worden, sind aber aufgrund der Lebensraum- und Habitatstruktur sehr wahrscheinlich.

- Gegenüber den Umfeldstrukturen ist eine besondere Eigenart erkennbar, die natur-
schutzfachlich im Sinne eines empirisch begründeten Analogieschlusses auf ein be-
sonderes biozönotisches Potential schließen lässt.

mittelwertig:

- extensiv genutzte Kulturökosysteme mit erhöhtem Struktur- bzw. Habitatreichtum oh-
ne:
ausgeprägte Sonderstandorte bzw. besondere Biotop im Sinne des § 30
BNatSchG,
mittel bis stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten oder Lebensgemeinschaften;
jedoch vorhanden:
mäßig ausgeprägte Biotopendiversität ohne ausgeprägte Komplexbildung oder Ver-
netzung,
Biotoptypen sind im Naturraum noch gut repräsentiert.

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

geringwertig:

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

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

Bedeutung im "Biotopverbund"

Es soll versucht werden die für den örtlichen Biotopverbund bestimmenden Qualitäts-
merkmale

- Ausbreitungspotential,
- Refugialfunktion,
- Korridorfunktion

über die Parameter

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

- Kenntnisse über Umfeldstrukturen

einzuschätzen.

Folgende orientierende Bewertungsstufen werden hierzu unterschieden:

1. Hohe Bedeutung

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

2. Mittlere Bedeutung

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

3. Geringe Bedeutung

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