



Begründung

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

"Hof Wiesengrund"

**Gemarkung Eisenbach
der Gemeinde Selters**



Kreis Limburg-Weilburg

Rechtsplan

14. Mai 2012

INHALTSANGABE

1.0	ANLASS DER AUFSTELLUNG	1
1.1	UVP-RICHTLINIE	3
2.0	LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
3.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
3.2	LANDSCHAFTSPLAN	4
3.3	VORGABEN DES REGIONALEN RAUMORDNUNGSPLANES	5
4.0	TABELLARISCHE FLÄCHENCHARAKTERISTIK	6
5.0	BAULEITPLANERISCHE ZIELE	7
5.1	ENTWICKLUNGSZIELE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER § 1 UND § 1A BAUGB	7
5.2	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
5.2.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENFESTSETZUNGEN.....	9
5.2.2	GRÜNORDNUNG	10
5.2.3	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
5.3	GEGENWÄRTIGER BESTAND, STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.0	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	11
7.0	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	11
8.0	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	11
8.1	WASSERVERSORGUNG	11
8.2	GRUNDWASSERSICHERUNG/WASSERSCHUTZGEBIETE	12
8.3	GEWÄSSER/ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE	13
8.4	ABWASSERABLEITUNG	13
8.5	ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ALTLASTEN/ALTSTANDORTE/GRUNDWASSERSCHADENSFÄLLE	13
9.0	ENERGIEVERSORGUNG	13
9.1	STROMVERSORGUNG	14
9.2	GASVERSORGUNG.....	14
10.0	TELEKOM	14
11.0	EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR	15
12.0	ARCHÄOLOGIE UND PALÄONTOLOGISCHEN DENKMALPFLEGE	15
13.0	BRANDSCHUTZ	15
14.0	BERGBAU	17
15.0	ABFALLWIRTSCHAFT	17
16.0	FORST	17
17.0	BODENORDNUNG	17

18.0	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	18
19.0	FLÄCHENBILANZ	24
20.0	EINGRIFFSVERMEIDUNG UND LOKALSPEZIFISCHE ZIELSETZUNGEN FÜR EINE ÖKOLOGISCHE UND GESTALTERISCH VERTRÄGLICHE PLANUNG	25
21.0	MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG	26
22.0	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFSRESTWIRKUNGEN UND DEREN KONFLIKTPOTENTIALE NACH EINGRIFFSVERMEIDUNG UND EINGRIFFSMINIMIERUNG ..	27
22.1	EINGRIFF IN BODEN UND WASSERHAUSHALT	27
22.2	EINGRIFF IN DAS ÖRTLICHE KLIMA (BIOKLIMA, LUFTAUSTAUSCH).....	27
22.3	WIRKUNGEN AUF DAS ARTEN- UND BIOTOP(SCHUTZ)POTENTIAL	28
22.4	WIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD UND DIE ERHOLUNGSFUNKTION	29
22.5	ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN	29
23.0	MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON WEDER VERMEIDBAREN NOCH MINIMIERBAREN EINGRIFFEN	29
24.0	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZ NACH DEM BIOTOPWERTVERFAHREN (AICHER/LEYSER).....	30
25.0	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	30
	ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE	32

1.0 Anlass der Aufstellung

Das Aussiedlergehöft "Hof Wiesengrund", einschließlich zugehöriger landwirtschaftlicher Nutzflächen, ausgesiedelt im Jahr 1967, wurde übernommen von der Wachtturm Bibel und Traktat Gesellschaft im Jahre 1986.

Im Jahr 2010 wurde das landwirtschaftliche Aussiedlergehöft erworben durch Frau Andrea Oster, Am Liebfrauenberg 23, 65618 Selters.

Frau Oster beabsichtigt, auf dem Hof Wiesengrund eine ergotherapeutische Praxis, kombiniert mit dem Angebot zum ergotherapeutischen Reiten, zu führen. Das ergotherapeutische Reiten ist durch gesetzliche Vorgaben der Krankenkassen an eine ergotherapeutische Praxis gebunden, so dass keine örtliche Entfernung zwischen Stallung/Reithalle und Praxis vorliegen darf. Diese Vorgaben werden durch die Gegebenheiten und Möglichkeiten eines Aussiedlerhofes erfüllt.

Es ist geplant Kinder Jugendliche und Erwachsene mit verschiedensten Indikationen auf ärztliche Verordnung zu behandeln.

In der Ergotherapie werden die Betätigungsbereiche Selbstversorgung (z.B. essen, sich anziehen), Freizeit (z.B. spielen, Freunde treffen, Handarbeiten) und Produktivität (z.B. einen Aufsatz schreiben, Fenster putzen) unterschieden.

Ergotherapie ist in Deutschland ein anerkanntes Heilmittel und wird vom Arzt verordnet als motorisch-funktionelle, psychisch-funktionelle oder sensomotorisch-perzeptive Behandlung. Zunehmend werden Ergotherapeuten auch von sozialen Einrichtungen eingestellt. Einsatzbereiche sind hauptsächlich die Pädiatrie, Psychiatrie, Geriatrie, Neurologie, Orthopädie und Einrichtungen für geistig und/oder körperlich beeinträchtigte Menschen.

Ziel der Ergotherapie ist in allen Einsatzbereichen gleich: eine zufrieden stellende Ausführung alltäglicher Handlungen und die damit verbundene selbst bestimmte Teilhabe am soziokulturellen Leben.

Das wird erreicht durch Verbesserung, Wiederherstellung oder Kompensation der beeinträchtigten Fähigkeiten und Funktionen. Neben geeigneten Übungen soll auch der Einsatz von Hilfsmitteln dazu beitragen, dass die Umwelt an die verbleibenden Fähigkeiten angepasst wird und so ein Optimum an Rehabilitation erreicht wird.

Durch zwei bis drei behindertengerechte Appartements für Patienten mit deren Angehörigen bzw. Betreuern, die im bestehenden Wohnhaus errichtet werden sollen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, intensive mehrtägige Therapien anzubieten die durch die Errichtung einer Reit- bzw. Bewegungshalle ganzjährig genutzt werden können.

Im Kreis Limburg-Weilburg ist dies die erste und bislang einzige Ergotherapiepraxis mit einer Zusatzqualifikation des Deutschen Kuratoriums für Therapeutisches Reiten, was vom Arzt verordnet werden kann.

Das öffentliche Interesse der Gemeinde Selters an dem Bauvorhaben begründet sich aus § 1 (6) Nr. 3 und 4. Mit dem Betrieb dieser Praxis kann im Gemeindegebiet eine einmalige Behandlungsmöglichkeit für Patienten verschiedenster Indikationen geboten

werden. Die medizinische Versorgung im Gemeindegebiet und über dessen Grenzen hinaus wird durch vorliegende Planung um einen wichtigen Eckpfeiler erweitert.

Darüber hinaus soll ein Teil des Gebäudetraktes von dem in Haintchen, Gemeinde Selters, ansässigen „Ingenieurbüro für Tragwerksplanung“ Roger Oster als Büroräume genutzt werden.

Der Betrieb wird darüber hinaus weiterhin privilegiert landwirtschaftlich weitergeführt. Folgendes Betriebskonzept soll ermöglicht werden:

Die landwirtschaftliche Betriebsstätte „Hof Wiesengrund“ mit dazugehöriger landwirtschaftlichen Nutzfläche von insgesamt 17 ha Acker- und Grünland im Jahr 2010 wurde im Jahr 1962 errichtet und bildet einen Gebäudekomplex von Wohnhaus, Schweinestall, einem in das Scheune-/Stallgebäude integrierten zweireihigen Rinderstall mit befahrbarem Futtertisch zur Haltung von Milchkühen, Jung- und Mastvieh in Anbindehaltung, einem separaten Bullenmaststall mit angebautem Maschinenschuppen sowie einem weiteren Maschinenschuppen. Des Weiteren sind weitere landwirtschaftlich zu nutzende Gebäude wie Bergehalle etc. vorhanden. Der Hof wurde bis in die 80-er Jahre als Familienbetrieb bewirtschaftet und dann an die Wachturm- Bibel- und Traktatgesellschaft veräußert, welche in der Zwischenzeit ihre landwirtschaftliche Tätigkeit eingestellt hat.

Es ist geplant aus dem vorhandenen landwirtschaftlichen Eigentum einen landwirtschaftlichen Betrieb mit den Schwerpunkten Pensionspferdehaltung und extensiver Mutterkuhhaltung zu generieren. Hierzu bieten die arrondierten Flächen um die Hofstelle die Grundlage, die zur geplanten Nutzung eingezäunt werden müssen. Aus diesem Grund, wurde das gesamte Flurstück 24 der Flur 5 der Gemarkung Eisenbach als landwirtschaftliche Fläche in den Geltungsbereich übernommen.

Zur Unterbringung der Pensionspferde ist der ehemalige Rinderstall vorgesehen, welcher die Unterbringung von 10 Pferdeboxen ermöglicht. Die Mutterkuhherde soll ganzjährig in Freiland gehalten werden. Der Betrieb soll als reiner Grünlandbetrieb bewirtschaftet werden. Das vorhandene Ackerland mit einer Fläche von ca. 5 ha soll in Grünland umgewandelt werden. Da die vorhandene Dunglege für das Vorhaben nicht ausreichen dimensioniert ist und für einen Mistladen mit dem Frontlader nicht geeignet ist, wird eines der vorhandenen Fahrsilos zukünftig als Dunglege für den anfallenden Festmist genutzt. Dieses Silo wird mit einfachen Mitteln überdacht um das Entstehen von Jauche durch den Eintrag von Niederschlagswasser in den Dunghaufen zu verhindern.

Für den landwirtschaftlichen Betrieb wurde durch das Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz, Fachdienst Landwirtschaft folgende Identnummern vergeben:

PI 9033565 UI 1946274

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

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

1.1 UVP-Richtlinie

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

Eine Vorprüfung oder UVP wird nicht erforderlich.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst rd. 7,7 ha und liegt in einem Wiesental nordöstlich der Ortslage Eisenbach.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Eisenbach	Flur 5, Flurstück 24
Anrenzende Nutzungen:	Osten: Wald
	Westen: Landwirtschaft
	Norden: Landwirtschaft
	Süden: Landwirtschaft

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als

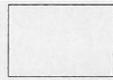
- Fläche für die Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a
- Fläche Aussiedlerhof LW § 5 (2) Nr. 9a
- Wasserschutzgebiet III § 5 (2) Nr.7
- und teilweise als Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen dargestellt. §5 Abs.2 Nr.8 BauGB.

Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes findet in einem parallelen Verfahren statt. Im Rahmen der parallelen Flächennutzungsplanänderung wird hier ein „Sonstiges Sondergebiet landwirtschaftliche Betriebsstelle“ mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Wohnen, Praxis für Ergotherapie mit ergotherapeutischem Reiten und Ingenieurbüro“ sowie die Ausgleichsflächen gem. § 5 (2) 10 BauGB dargestellt.

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



Flächen für Abgrabung, oder Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen



Fläche für die Landwirtschaft Acker

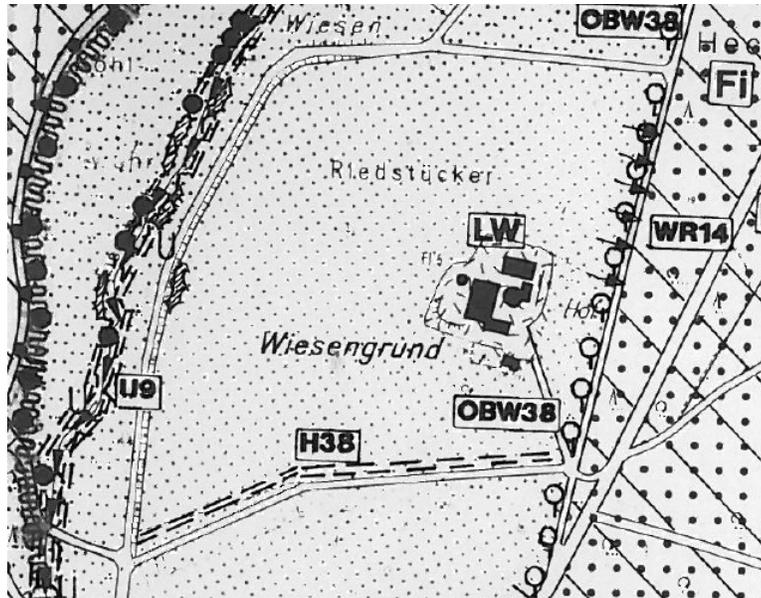


Aussiedlerhof

3.2 Landschaftsplan

Der Planbereich wird im Landschaftsplan als Aussiedlerhof, Ackerland dargestellt. Es sind keine Konfliktbereiche dargestellt. Als Entwicklungsziel sind im Planbereich 9 hochstämmige Laubbäume / Obstbäume dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan (ohne Maßstab)



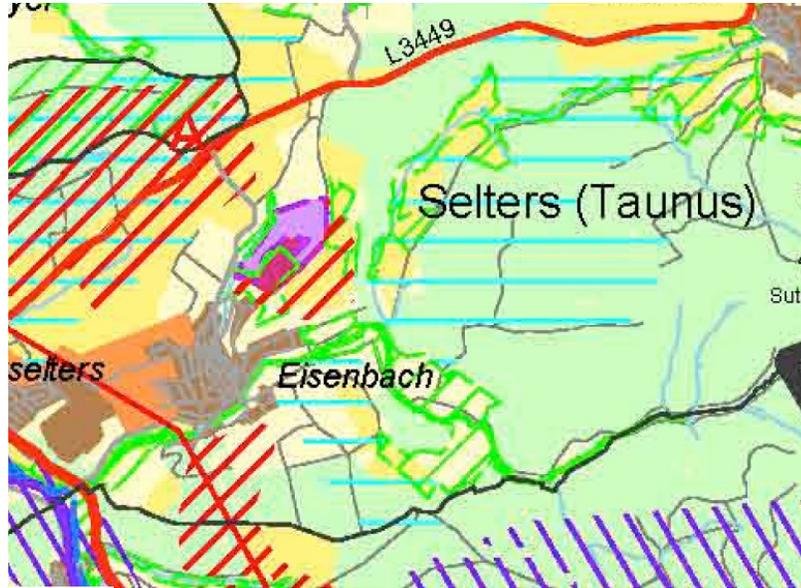
-  Bewirtschaftung von Grünland und Ackerflächen nach Maßgaben des § 2a HENatG als ordnungsgemäße, umweltverträgliche und standortangepasste, bodenschonende Landwirtschaft bei konsequenter Berücksichtigung des integrierten Landbaues und Schonung wegebegleitender Krautsäume
-  Bereiche mit überwiegend dorftypischer Freiraum- und Gartengestaltung: Obstwiesen, Nutz- und Bauergärten
-  Laubbaum Bestand
-  Obstbaum OBW38 - Wegebegleitend
-  Gehölz (Hecken) 
-  Aussiedlerhof

3.3 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes

Im Regionalplan Mittelhessen 2010, beschlossen am 22.06.2010, ist das Plangebiet dargestellt

- als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie
- als Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 2010 (ohne Maßstab):



-  Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (6.1.4-12)
-  Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)

Die Umnutzung der vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäude und Flächen innerhalb der Tätigkeit der ergotherapeutischen Praxis (therapeutisches Reiten) kann als landwirtschaftlich nahe Nutzung bewertet werden. Auch die Nutzung von bestehenden Gebäuden für Bürozwwecke widerspricht den Zielen der Regionalplanung nicht. Es wird weiterhin eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft, hier Mutterkuhhaltung angestrebt.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Hof Wiesengrund“
Gemeinde Gemarkung	Selters Eisenbach
Ausweisungsziel	Sonstiges Sondergebiet landwirtschaftliche Betriebsstelle, Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Wohnen, Ergotherapeutische Praxis mit Ergotherapeutischem Reiten und Ingenieurbüro“ § 9 (1) BauGB i.V. mit §§ 4, 6, 8 und 11 BauNVO
Lage	nordöstlich der Ortlage Eisenbach
Fläche	ca. 7,7 ha

Topographie	mäßige Hanglage
Aktuelle Nutzung	landwirtschaftliche Betriebsstelle Intensivlandwirtschaft
Umgebungsnutzung	Landwirtschaft
Regionalplan 2010	Als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz sowie als Vorranggebiet für die Landwirtschaft
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a Fläche Aussiedlerhof LW § 5 (2) Nr. 9a Wasserschutzgebiet III § 5 (2) Nr.7 und teilweise Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen dargestellt. §5 Abs.2 Nr.8 BauGB Der F-Plan wird parallel geändert
L-Plan	Ackerland / Pflanzung von 9 hochstämmigen Laubbäumen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet III
Schutzgebiete §§ 23 und 26 BNatSchG	Nicht betroffen
FFH Gebiet	Nicht betroffen
Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010	Nicht betroffen
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Betroffen
Gewerbegebiete; Wohngebiete	Nicht betroffen
Freihaltezone für Leitungstrassen	Nicht bekannt
Bergbau	Im FNP dargestellt
Altlasten	Nicht bekannt und nicht zu erwarten
Erschließung	Vorhanden.
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Kein Konflikt
Besonderheiten	Keine

5.0 Bauleitplanerische Ziele

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

Die Bauleitplanung der Gemeinde Selters soll die Weiterexistenz und Nutzung bestehender Bausubstanz des derzeit landwirtschaftlich genutzten Betriebes, durch Umnutzung und Anpassung an neue Erfordernisse für die Zukunft, absichern. Dabei wird

durch vorliegende Planung dem § 1 (6) Nr. 3 BauGB besonders Rechnung getragen, da durch die Umsetzung der Planung medizinische Betreuung der Bevölkerung deutlich verbessert werden kann.

Weiterhin ist die Förderung von kleineren und mittleren freien Ingenieurbüros ein wichtiges Ziel der Gemeinde Selters.

Der Regionalplan trifft hierzu folgende Aussage:

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

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

Die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes und seinen Betriebsgebäuden, mit zusätzlicher Nutzung für eine Ergotherapie Praxis und einem Ingenieurbüro für Baustatik soll in Einklang gebracht werden mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Erfordernisse.

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes stellt zeichnerisch den baulichen Bestand der Neuplanung gegenüber.

Das bisherige Wohnhaus (Plan Nr. 2) wird umgenutzt zu Patientenappartments. Daneben werden hier die Büroräume des Ingenieurbüros für Baustatik untergebracht. Westlich davon ist das neue Wohnhaus (Plan Nr. 1) der Betriebsinhaber vorgesehen.

Die bisherigen Stallgebäude (Plan Nr. 4) werden umgenutzt zu Praxisräumen für die Ergotherapiepraxis. Weiterhin sind hier die Zweckräume wie Sattelkammer etc. vorgesehen. Der Praxis vorgelagert, befinden sich in der Planung wie auch bereits im Bestand die Räume für Heizung und eine Garage.

Direkt anschließend an die Praxis liegen die Pferdestallungen, sowie Stallungen für Rinder (Abkalbeboxen, Krankenboxen) (Plan Nr. 5), die, um einen optimalen Betriebsablauf zu gewährleisten durch Überdachungen an die Reithalle (Plan Nr. 6) angegliedert sind.

Östlich im Planbereich entsteht eine neue Lagerhalle, die als Bergehalle für landwirtschaftliche Erzeugnisse (Heu, Stroh, Getreide) sowie als Maschinenhalle vorgesehen ist.

Im nördlichen Bereich ist eine kleinere Überdachung (Plan Nr. 7) vorgesehen, die als Abstellmöglichkeit für Kleingeräte (Rasentraktor, Reitbodenschlepe etc.) dient und die Dungele teilweise überdeckt.

Im Bereich des Pferde-Winterausrüstung, im westlichen Bereich des Gebäudekomplexes, entsteht eine Überdachung (Plan Nr. 8) zum Schutz der Pferde vor Witterung.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhenfestsetzungen

Es wird nach Baunutzungsverordnung § 11 ein sonstiges Sondergebiet (SO) landwirtschaftliche Betriebsstelle, mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Wohnen, Ergotherapeutische Praxis mit Ergotherapeutischem Reiten und Ingenieurbüro für Tragwerksplanung“ ausgewiesen.

Zulässig sind hier neben der Wohnung für Betriebseigentümer bzw. –personal, behindertengerechte Appartements zum Aufenthalt von Patienten mit Betreuung, während mehrtägiger Ergo- / Reittherapien. Zulässig sind darüber hinaus, entsprechend dem Nutzungszweck, Stallungen zur Haltung von Pferden und alle Vorhaben und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung dienlich sind, wie insbesondere sonstige Nebenanlagen zur Pferdehaltung (Schutzhütten), Führanlage, Reit- und Bewegungshalle, Außenreitplatz sowie Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln oder landwirtschaftlichen Geräten

Fest eingezäunte und versickerungsfähig befestigte Pferdeausläufe sind zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind zulässig
Weiterhin zulässig sind Büroflächen für ein Ingenieurbüro und eine Ergotherapiepraxis.

Die Störanfälligkeit des hier ausgewiesenen Gebietes steht nicht im Konflikt mit der Umgebungsnutzung.

Es wird nach § 9 (1) Nr. 15 eine private Grünfläche ausgewiesen.

Es wird nach § 9 (1) Nr. 20 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

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

Die in sonstigen Sondergebieten (SO) nach der BauNVO zulässige GRZ von 0,8 wird in dieser Planung nicht voll ausgenutzt. Vielmehr ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. dies trägt der Lage im Außenbereich Rechnung und verhindert eine großflächige Versiegelung. Darüber hinaus soll die künftige Bebauung durch die Festsetzung von Baufestern dezidiert geregelt werden.

Auch die festgesetzte Geschossflächenzahl von GFZ = 1,0 nutzt die rechtlich vorgegebenen Möglichkeiten von GFZ = 1,2 nicht voll aus. Damit soll eine landschaftsverträgliche Einbindung des sonstigen Sondergebietes erreicht werden und auf die Kubatur der entstehenden Gebäude entsprechend Einfluss genommen werden.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen von 12,00 m wird dem Planvorhaben Rechnung getragen. Ebenso mit der Festsetzung der abweichenden Bebauung. Die geplante Reithalle wird baulich an bestehende Gebäudekomplexe integriert, so dass Gebäudelängen von über 50 m entstehen.

5.2.2 Grünordnung

Zur Strukturierung und Einbindung bzw. Abgrenzung zur offenen Agrarlandschaft hin, ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen, zu erhaltenden Gehölze, dienen sowohl dem Biotop- und Artenschutz, aber auch der naturraumtypischen und ästhetisch wirksamen Belebung des Landschaftsbildes. Zur Nachpflanzung bei Ausfällen soll auf heimische Laubgehölze zurückgegriffen werden (Anhang Artenverwendungsliste). Koniferen sollen nicht gepflanzt werden. Innerhalb der privaten Grünfläche soll ein Naturteich, auch zu Löschzwecken, angelegt werden.

Die östliche Grundstücksgrenze wird in Teilbereichen markiert, durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Konkret soll hier eine Streuobstwiese mit Stein- und Kernobst im 15 m Pflanz-Raster angelegt werden.

5.2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft erfolgt über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 der HBO. Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Bild erzeugt und versucht, dem angestrebten Gebietscharakter gerecht zu werden. Aufgrund der Empfindlichkeit des Landschaftsbildes und der exponierten Lage werden glänzende und reflektierende Dach- und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme. Die Nutzung der solaren Einstrahlung für Solarthermie kann während der Heizperiode und in der Übergangszeit durch einen steileren Neigungswinkel bis zu 60° zu einem höheren Deckungsgrad führen.

5.3 Gegenwärtiger Bestand, städtebauliche Situation

Der derzeitige Bestand wird durch den Bestandsplan mit entsprechendem Informationsgehalt visualisiert.

Der "Hof Wiesengrund" als ursächlich landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb liegt nordöstlich der Ortslage von Eisenbach in einem Wiesental, flankiert im Westen und Osten von Wald.

Der vorhandene Gebäudekomplex wird als Wohnhaus, Büro, Maschinenhalle, Lagerfläche (Getreide und Heu) und Stallgebäude genutzt. Weiterhin sind eine halboffene Maschinenhalle und Fahrsilos vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird über die an den Hof geführte Wasserversorgungsleitung gewährleistet.

Die landwirtschaftliche Betriebsstelle wurde mit den Bauscheinnummern 1039/1963, 1075/1976, 317/1978, 1149/1990,254/1992 genehmigt.

Zusätzlich sind versiegelte und teilversiegelte Betriebsflächen hergestellt worden. Ein Teil der Grundstücksflächen wird als Ziergarten genutzt.

Einige ältere Laubgehölze bilden den vorhandenen Gehölzbestand.

6.0 Belange des Immissionsschutzes

Der derzeitige Aussiedlerbetrieb liegt ca. 1,5 km entfernt zur nächsten örtlichen Wohnbebauung. Immissionskonflikte sind hier nicht zu erwarten.

Ca. 0,5 km in nord-östlicher Richtung befindet sich noch ein weiterer Aussiedlerhof, der bezüglich der rechtlichen Vorgaben einer landwirtschaftlichen Privilegierung und entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten unterliegt. Außerdem befinden sich weitere landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe in nordwestlicher Richtung in etwa 1,0 km Entfernung.

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

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baulasträger der klassifizierten Straßen im Umfeld sind ausgeschlossen.

7.0 Verkehrstechnische Erschließung

Die geplante Nutzung als Therapiepraxis, sowie die Nutzung als Ingenieurbüro werden durchschnittlich eine geringere Anzahl von Fahrbewegungen ergeben, als sie bei einer landwirtschaftlichen Nutzung anzunehmen wären.

Es ist, die privaten Fahrten ausgenommen, etwa mit max. 80 PKW Zu- und Abfahrten wöchentlich zu rechnen. Laut Stellungnahme des ASV Dillenburg wirken sich die zugrunde gelegten Zu- und Abfahrten nicht ungünstig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 511 aus.

Eine Wendemöglichkeit für den Kfz-Verkehr ist auf dem Hofgelände gewährleistet.

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

Derzeit erfolgen etwa 20 private PKW-Zufahrten wöchentlich.

Das Plangebiet ist über den „Hauser Weg“ mit der Ortslage verknüpft, die an die K 511 angebunden ist. Die äußerliche verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Für die angestrebten Hinweisschilder in Form des Zeichens 432 der StVO ist rechtzeitig eine einvernehmliche Abstimmung mit Polizei, Verkehrsbehörde und dem ASV Dillenburg herbeizuführen, sofern sie im Nahbereich klassifizierter Straßen (B 8, L 3449, K 511) angebracht werden sollen.

8.0 Wasserwirtschaftliche Belange

8.1 Wasserversorgung

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

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für die Reithalle festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen und zur Beregnung der Reithalle zu verwenden ist. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 25 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 10,00 m³ vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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

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

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

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

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

8.2 Grundwassersicherung/Wasserschutzgebiete

Das zu beplanende Gebiet befindet sich innerhalb einer gepl. bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Tiefbrunnens II „Bruchwiese“. Die geltenden Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 22.07.1994 (StAnz. 38/94, S. 2378) für die Zone III des betroffenen Trinkwasserschutzgebietes müssen eingehalten werden.

8.3 Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches, verläuft der Eisenbach in Nord-Süd Richtung. Das Gewässer und dessen Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen.

8.4 Abwasserableitung

Das Schmutzwasser des Anwesens wird dem westlich des Anwesens verlaufenden Abwassersammler des Abwasserverbandes Mittlere Ems zugeführt. Hierbei sind die jeweils geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen und Anforderungen zu beachten.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, wird für die Reithalle eine Regenwasserzisterne vorgeschrieben. Das anfallende Niederschlagswasser auf Dachflächen der sonstigen Neubauten wird direkt vor Ort versickert.

Aufgrund der Flächengröße des Sondergebietes bedarf die Versickerung in das Grundwasser und/oder die Einleitung des Niederschlagswassers in den Eisenbach einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die Versickerung hat ggf. über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Eignung der Versickerungsfläche ist im Hinblick auf Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und den ausreichenden Abstand zum Grundwasser nachzuweisen.

Bei der Einleitung des Niederschlagswassers in den Eisenbach ist zu beachten, dass der Abfluss den natürlichen Verhältnissen entsprechen muss. Dies ist in der Regel nur mit einer ausreichend dimensionierten Rückhaltung (z.B. Rückhaltebecken) möglich.

Die erforderliche Einleiterlaubnis nach § 8 WHG ist beim Kreisausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für den ländlichen Raum, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz -Wasser-, Boden- und Immissionsschutz- Gymnasiumstraße 4, 65589 Hadamar zu beantragen.

8.5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach entsprechender Recherche im Altflächen-Informationen-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG), 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.

9.0 Energieversorgung

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

9.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem bestehenden Ortsnetz.

Die vorhandenen Erdkabel des Versorgungsnetzes der SYNA sind in der Planzeichnung dargestellt und finden bei der weiteren Bearbeitung des Vorgangs Berücksichtigung.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Zu den Ortsnetzfrequenzen ist ein Abstand gem. DIN VDE 0211 Punkt 14.1 und 14.2 einzuhalten.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu beachten.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen zu den Versorgungsanlagen sind die Bäume 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 auf 0,50 m verringert werden. Laut DVGW Regelwerk GW 125 sind darüber hinaus möglich: Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfestem Kunststoff, ringförmige Trennwände oder Schutzrohre. Die Verwendung von halbierten Ringen ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb des Schutzringes zu verbessern.

Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen sind im Voraus mit der SÜWAG 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 neuestem Stand fortgeführten Bestandspläne bei der SYNA einzusehen

9.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist derzeit nicht geplant.

10.0 Telekom

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. A. Abschnitt 3 zu beachten.

Laut DVGW Regelwerk GW 125 sind darüber hinaus möglich: Trennwände aus Stahl, Beton oder wurzelfestem Kunststoff, ringförmige Trennwände oder Schutzrohre. Die Verwendung von halbierten Ringen ist anzustreben, um den Wasserhaushalt innerhalb des Schutzringes zu verbessern.

Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht möglich, weil dadurch der

Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Künftige Baumaßnahmen sind auf die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, TNL Siegen, abzustimmen, sodass Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Siegen, Ressort Bezirksbüro, Außenstelle Telefon (06441) 373-433, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass an bestehenden Telekommunikationsleitungen Veränderungen vorgenommen werden müssen. Sollten sich in der Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist dies der Deutschen Telekom unverzüglich mitzuteilen.

Sollten im Planbereich Veränderungsarbeiten an den Telekommunikationslinien notwendig werden, so werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen durch die Deutsche Telekom an den ausführenden Unternehmer vergeben.

11.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

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

12.0 Archäologie und Paläontologischen Denkmalpflege

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

13.0 Brandschutz

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr-

und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen), muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
- 2.3 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
- 2.4 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) bis 2400 l/min. (144 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³/288 m³ betragen.
- 2.5 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Industrie usw.) muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m³/h) bis 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m³/384 m³ betragen.

Nach telefonischer Rücksprache mit einem Mitarbeiter des Kreis Ausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg –Brand-, Zivil- und Kat.Schutz- **sind bei vorliegender Planung 800 l/min. gesichert über 2 Stunden = 96 m³ gefordert.**

Nach Überprüfung durch die Süwag Wasser GmbH liefert der Hydrant auf dem Hof mit einem Ruhedruck von 18 bar einen Durchfluss von 968,9 l/pro Minute.

Aufgrund des hohen Ruhedrucks sollte jedoch eine Druckminderung vorgenommen werden. Dies ist mit der Süwag Wasser GmbH abzustimmen.

3. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle abzustimmen. Weiterhin sind nachfolgende Punkte zu beachten:

- 3.1 Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung 2002 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
- 3.2 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 14090 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.

-
- 3.1 Es ist festzulegen, dass bei der derzeitigen Ausrüstung der Feuerwehr, gem. § 13 Abs. 3 Hessische Bauordnung 2002, keine Gebäude errichtet werden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Ansonsten ist ein zweiter baulicher Rettungsweg vorzusehen.

Der erforderliche Brandschutz für die Nutzung der vorhandenen Gebäude wird durch den vorhandenen Hydranten sichergestellt.

14.0 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in einer Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Gebiet von 5 Bergwerksfeldern (1 angezeigt, 4 erloschen), in denen Bergbau betrieben, Untersuchungsarbeiten durchgeführt bzw. nur das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Der Bergbau hat nach den im RP vorhandenen Unterlagen außerhalb des Geltungsbereichs stattgefunden. Die örtliche Lage der Untersuchungsarbeiten und der Fundnachweise ist nach Aussage der Bergaufsicht hier nicht bekannt.

Vorliegende Planung dient der Standortabsicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen. Geringfügige bauliche Erweiterungen sind hofnah vorgesehen und sinnvoll entlang einer vorhandenen Erschließung angesiedelt. Alternativstandorte sind nicht vorhanden. Konkret wird hier randlich der Fläche für Abgrabung oder für die Gewinnung von Steinen, Erde und anderen Bodenschätzen ein geringer Teilbereich in Anspruch genommen.

Ohne diese Flächeninanspruchnahme wäre die Standortabsicherung nicht möglich.

15.0 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist direkt am Grundstück mit einem üblichen Abfallsammelfahrzeug möglich.

16.0 Forst

Die angrenzende und zurzeit nicht bestockte Waldfläche der Gemeinde Selters wird nach Angabe von Hessen Forst so bestockt, dass Waldabstandsfragen nicht betroffen sein werden.

17.0 Bodenordnung

Die Vorhabensträger sind Eigentümer der Flächen im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

Das Vorhaben ist von Flurbereinigungsverfahren nicht betroffen.

Das geplante Vorhaben ist beteiligungspflichtig nach § 34 FlurbG oder § 187 ff BauGB. Die Zustimmung nach § 34 FlurbG oder § 187 ff BauGB durch das Amt für Bodenmanagement wird erteilt (Stellungnahme liegt vor).

18.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
SO Sonstiges Sondergebiet landwirtschaftliche Betriebsstelle Zweckbestimmung: Landwirtschaft, Wohnen, ergotherapeutische Praxis mit ergotherapeutischem Reiten und Ingenieurbüro § 11 BauNVO	0,6	1,0	II	a	Wohnung für Betriebseigentümer bzw. –personal sowie behindertengerechte Apartments zum Aufenthalt von Patienten mit Betreuung während mehrtägiger Ergo- / Reittherapien sind zulässig. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind zulässig. Stallungen zur Tierhaltung und Anlagen zur Entmistung sind zulässig. Alle Vorhaben und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienlich sind, wie insbesondere Praxisräume, sonstige Nebenanlagen zur Pferdehaltung (Schutzhütten), Führanlage, Reit- und Bewegungshalle, Außenreitplatz sowie Anlagen zur Lagerung von Futtermitteln oder landwirtschaftlichen Geräten sind zulässig. Fest eingezäunte und versickerungsfähig befestigte Pferdeausläufe und fest eingezäunte Weideflächen sind zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen zulässig. Weiterhin zulässig sind Büroflächen für Ingenieurbüro für Tragwerkplanung.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximale zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (FH = Firsthöhe, AWH = Außenwandhöhe)

FH max. = 12,00 m

AWH max = 8,50 m

Die Gesamthöhe kann für erforderliche technische Einrichtungen wie Entlüftungs- und Abgaseinrichtungen etc. überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird 253 m über NN festgesetzt.

Definition Gesamthöhe:

Die Gesamthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Die Ermittlung der Gesamthöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Einfriedungen, Zufahrten, Wege und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Flächen zulässig.

Feste Zaunanlagen, wie Holzzäune, Metallzäune mit Punktfundamenten oder sonstige feste weitgehend transparente bzw. für Kleinsäuger passierbare Zaunanlagen bis 1,60 m Höhe sind im Geltungsbereich zulässig.

5. Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25 a und b BauGB]

Gehölzerhaltung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

Die gemäß Planzeichnung dargestellten vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Gehölzanpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB:

Die gemäß Planzeichnung dargestellten hochstämmigen Laubbäume sind anzupflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Qualität: 3xv, mB, STU bis 16 cm (Arten laut Artenverwendungsliste, siehe Anhang Begründung). Die dargestellten Pflanzstandorte sind beispielhaft. Von den eingezeichneten Standorten kann bis zu 10 m abgewichen werden.

Pflanzung von Feldhecke laut Planzeichnung unter Verwendung autochthoner Arten der Kategorien A – E der Artenverwendungsliste, Bäume: Qualität 3xv, mB, STU bis 16 cm; Sträucher Qualität 2xv mB bis 150 cm. Je 100 m² sind mind. 10 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.

Umwandlung Ackerland in Grünland gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Gemäß Planzeichnung ist eine Ackerfläche in intensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Zur Einsaat ist standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist nach der guten landwirtschaftlichen Praxis zu bewirtschaften.

Umwandlung Ackerland in Extensivgrünland gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Bereiche sind laut Planzeichnung in extensives Grünland umzuwandeln. Dabei ist unter Verwendung einer standortgerechten Saatgutmischung die Ackerfläche einzusäen. Folgende Bewirtschaftungsregeln werden zur Extensivierung fixiert.

1. Max. 2-malige Nutzung pro Jahr, wahlweise Mahd oder Weidenutzung
2. Die Nutzung darf nicht vor dem 10. Juni und nicht nach dem 20. September eines Jahres erfolgen.
3. Die Fläche darf mit Festmist jedoch nicht mit handelsüblichen Wirtschaftsdünger oder sonstigen Düngern oder Pestiziden behandelt werden.
4. Bei Bedarf darf im Abstand von 3 bis 4 Jahren eine Nachsaat durch autochthones kräuterreiches Saatgut erfolgen.

Umwandlung intensiv Grünland in extensiv genutztes Grünland/Streuobst gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB:

eine bislang intensiv genutzte Wirtschaftswiese im östlichen Geltungsbereich ist als extensiv zu nutzendes Grünland/Streuobstwiese umzunutzen. Folgende Bewirtschaftungsregeln werden zur Extensivierung fixiert:

- Max. 2-malige Nutzung pro Jahr, wahlweise Mahd oder Weidenutzung
- Die Nutzung darf nicht vor dem 10. Juni und nicht nach dem 20. September eines Jahres erfolgen.
- Die Fläche darf mit Festmist jedoch nicht mit handelsüblichen Wirtschaftsdünger oder sonstigen Düngern oder Pestiziden behandelt werden.
- Bei Bedarf darf im Abstand von 3 bis 4 Jahren eine Nachsaat durch autochthones kräuterreiches Saatgut erfolgen.
- Im 15 m Raster ist hochstämmiges und/oder halbstämmiges Kern- und Steinobst zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Qualität: 2xv STU ca. 8 cm; Arten laut Artenverwendungsliste, siehe Anhang Begründung)

Private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB:

Die gemäß Planzeichnung dargestellten Bereiche sind gärtnerisch (Hausgarten) oder naturnah (ohne gärtnerische Pflege) anzulegen.

5.1. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche:

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, sollen teilversiegelnde Deck- und Tragschichten verwendet werden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Nr. 17 BauGB)

Zur Herstellung des Bauplanums sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2 m Höhe zulässig

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

Es sind Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0 - 60° zulässig.

Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind Flachdächer zulässig. Diese sollten begrünt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, grau und braun, rot oder grün zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig.

1.2 Fassaden

Außer Glas, sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind unter Verwendung von reflexionsarmen, eingefärbtem, geripptem oder geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.

1.3 Werbeanlagen

Hinweisschilder sind nur nach einer einvernehmlichen Abstimmung mit Polizei, Verkehrsbehörde und dem ASV in Form des Zeichens 432 der STVO zulässig, sofern die Werbeanlagen im Nahbereich klassifizierter Straßen angebracht werden sollen. Eine dynamische Werbung bzw. Leuchtwerbung ist unzulässig.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG und § 55 WHG

1. Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren, soll gem. § 42 HWG von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
2. Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für die Reithalle festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen und zur Beregnung der Reithalle zu verwenden ist. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 25 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 10,0 m³ vorzusehen. Überschüssiges Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
3. Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:
 - Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Das überschüssige Wasser aus den Zisternen soll auf dem Grundstück versickert werden, bzw. dem Vorfluter (Eisenbach) zugeleitet 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 dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 WHG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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 zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegung von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen und zukünftigen Baumstandorten sind die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.

3. Abfallwirtschaft

Um das Abfallaufkommen zu reduzieren wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen.

4. Anfallender Erdaushub

Der anfallende Erdaushub soll gem. §5 KrW-/AbfG nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

5. Trinkwasserschutzgebiet

Das zu beplanende Gebiet befindet sich innerhalb einer gepl. bzw. festgesetzten Trinkwasserschutzzone III (weitere Schutzzone) des Tiefbrunnens II „Bruchwiese“. Die geltenden Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung vom 22.07.1994 (StAnz. 38/94, S. 2378) für die Zone III des betroffenen Trinkwasserschutzgebietes müssen eingehalten werden.

6. Bergbau

Sollten bei den Bauarbeiten Schächte vorgefunden werden, ist unverzüglich die Bergaufsicht zu beteiligen und die Schächte sind ggf. zu sichern.

7. Mauern, Sockel von Zaunanlagen

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren und Kleinsäugetern zu gewährleisten, sollen Mauern zur Einfriedung derart ausgeführt werden, dass sie passierbar bleiben. D.h. im Abstand von 10 m laufender Mauerlänge sollte ein Durchschlupf vorgesehen werden.

8. Waldwirtschaft

Die angrenzende und zurzeit nicht bestockte Waldfläche der Gemeinde Selters ist, nach erfolgter Absprache mit Hessen Forst, Forstamt Weilmünster, zukünftig so zu bestocken, dass Waldabstandsfragen nicht betroffen sein werden.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

1. Ausgleich für Inanspruchnahme rechtskräftiger Ausgleichspflanzung

Gemarkung Eisenbach:

Pflanzung hochstämmiger großkroniger Laubbäume s. Artenverwendungsliste, Qualität 3xv, mB, STU bis 16 cm

Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 27 Stck.

Pflanzung von Feldhecke laut Planzeichnung unter Verwendung autochthoner Arten der Kategorien A – E der Artenverwendungsliste, Bäume: Qualität 3xv, mB, STU bis 16 cm ; Sträucher Qualität 2xv mB bis 150 cm. Je 100 m² sind mind. 10 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.

Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 300 m²

2. Ausgleich für Eingriff durch den B-Plan

Gemarkung Eisenbach:

Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland/Streuobstwiese

Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 2.000 m²

Umwandlung Ackerfläche in Grünland/Extensivgrünland

Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 11.935 m²

Umwandlung Ackerfläche in Feldgehölz

Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, .730 m²

Umwandlung Ackerfläche in Grünland/Intensivgrünland

Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 8.635 m²

19.0 Flächenbilanz

1. Flächenbilanz Bestand

Gesamtfläche	= 77.010 m²
Gebäude	= 1.005 m ²
Asphalt, Beton, Pflaster	= 1.355 m ²
Schotter	= .465 m ²
Ackerfläche	= 60.405 m ²
Intensivgrünland	= 9.395 m ²
Rasen	= 4.010 m ²
Gehölz	= 375 m ²
Bäume	= 38 Stck.

2. Flächenbilanz Planung

Flächendisposition (ca. Angaben)	
Gesamtfläche	= 77.010 m²
<u>Baufläche SO</u>	= 12.105 m ²
bebaubar gem. GRZ 0,6	= 7.263 m ²
Freifläche	= 4.842 m ²
- davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. = 2.421 m ²	
- davon Freifläche min. = 2.421 m ²	
<u>Verkehrsfläche</u>	= .290 m ²
Wirtschaftsweg Bestand	= .290 m ²
<u>Grünfläche</u>	= 5.695 m ²
Private Grünfläche	= 5.695 m ²
<u>Landwirtschaftliche Flächen</u>	= 35.170 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche	= 35.170 m ²
<u>Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	= 22.720 m ²
Streuobstwiese	= 2.000 m ²
Intensivgrünland	= 8.785 m ²
Extensivgrünland	= 11.935 m ²
<u>Gehölzfläche</u>	= 1.030 m ²
Feldgehölz	= 1.030 m ²

Ermittlung des zusätzlichen durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffes

Überbaubare Flächen (GRZ 0,6)	7.263 m ²
Bestand Überbauung und Versiegelung	<u>2.825 m²</u>
durch B-Plan zusätzlich mögliche Versiegelung	4.438 m ²

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

Im Rahmen der Bebauungsplanung muss eine angemessene Grünfläche und Eingrünung erhalten bzw. vorgesehen werden.

Der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne der Vegetationserhaltung des Wasser- und Bodenschutzes muss Rechnung getragen werden.

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

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten und der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken. Diese Vorgabe ist durch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten erfüllt.

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

21.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

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

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

Der anfallende unbelastete Erdaushub soll gem. § 5 KrW-/AbfG auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

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

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

W,B,L,K	Beschränkung der Grundflächenzahl auf ein bedarfsorientiertes Maß
W,B,L,K	Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes soweit möglich. Anpflanzgebote
W,B,L,K	Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei, wenn nicht andere gesetzlichen Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate verwendet werden sollen. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten, soweit möglich. Wo möglich ist randliche Versickerung vorzusehen.
W	Zur Trinkwassereinsparung und Grundwasserschonung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser auf geeignete Weise an Ort und Stelle zu versickern.

-
- | | |
|-------|--|
| B,L,K | Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. |
| L | Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind, mit Ausnahme für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zugelassen. |
| L | Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu beschränken |
| K | Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen. Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben |
| W | Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. |
| L,B,K | Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden. |

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

22.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Teil- bzw. vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von max. 7.263 m² überbaubarer Fläche.

Ca. 9 % des Plangebietes können zusätzlich der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung entzogen werden. Diesem Regenerationsverlust steht zum einen durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen für die Reithalle und der optionalen Brauchwassernutzung eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet. Zum anderen wird durch die Festsetzung der Regenwasserversickerung der übrigen neu entstehenden Dachflächen der Eingriff weiter minimiert.

22.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

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

Unterschiedliche Oberflächen erwärmen sich jedoch recht unterschiedlich. Dies hängt im Wesentlichen vom Absorptionsvermögen, aber auch von Wärmekapazität, Wärmeleitfähigkeit und der Verdunstungsfähigkeit des Untergrundes ab.

Asphalt absorbiert z.B. 80 – 90 % der einfallenden Strahlung, während dieser Anteil bei einer weißen Mauer nur bei etwa 20 % liegt (Lorenz, 1973).

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

die mittlere Lufttemperatur um ca.	0,2° C an,
die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um	0,4° C,
das mittlere Tagesminimum um	0,6° C,
das mittlere Tagesmaximum um	0,3° C.

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

mittlere Lufttemperatur:	0,18° C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	0,36° C
mittleres Tagesminimum	0,54° C
mittleres Tagesmaximum:	0,27° C

Die genannten theoretischen Werte, die an sich schon als unwesentliche Veränderungen zu sehen sind, werden noch durch die Lage in der Örtlichkeit sowie durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen zu vernachlässigen sind.

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

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

Weitere Siedlungsbereiche werden durch vorliegende Planung weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

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

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich auf das nähere Umfeld der bestehenden Gebäude des Aussiedlergehöftes, sowie auf Ackerflächen die noch weitläufig repräsentiert sind.

Insgesamt werden keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt. Trotzdem muss festgehalten werden, dass auch diese Flächen eine Lebensraumfunktion aufweisen und z.T. naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellen.

Durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden neue Habitate geschaffen, bzw. vorhandene Lebensräume verbessert.

22.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Die geplanten Maßnahmen liegen wenig exponiert und weisen voraussichtlich nur eine geringere Auswirkung auf das Landschaftsbild auf. Dennoch, auch um der übergeordneten Landschaftsplanung Rechnung zu tragen, müssen geeignete Eingrünungsmaßnahmen erfolgen.

22.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

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

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

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

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

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Zusammenhang mit den zu erstellenden Bebauungsplänen ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Aufgrund der Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf Klima und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich und Ausgleich innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]. Die vorhandenen großkronigen Laubbäume sind lt. Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt [§9 (1) Nr. 25 a].
2. Eine sich westlich an die Hofstelle anschließende Ackerfläche wird laut Planzeichnung umgewandelt in Grünland [§9 (1) Nr. 18 BauGB].
3. Im östlichen Geltungsbereich ist eine bislang intensiv genutzte Wirtschaftswiese in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, konkret ist die Anlage einer Streuobstwiese geplant [§9 (1) Nr. 20 BauGB].
4. Im Plangebiet sind mind. 27 großkronige Laubbäume und Feldhecken zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Bewirtschaftungsregeln werden zur Extensivierung fixiert:

- Max. 2-malige Nutzung pro Jahr, wahlweise Mahd oder Weidenutzung
- Die Nutzung darf nicht vor dem 10. Juni und nicht nach dem 20. September ei-

nes Jahres erfolgen.

- Die Fläche darf mit Festmist jedoch nicht mit handelsüblichen Wirtschaftsdünger oder sonstigen Düngern oder Pestiziden behandelt werden.
- Bei Bedarf darf im Abstand von 3 bis 4 Jahren eine Nachsaat durch autochthones kräuterreiches Saatgut erfolgen.
- Die im 15 m Raster gepflanzten Obstbäume sind regelmäßig fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

24.0 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)

Bestand					Planung				
Typ Nr.	Nutzungstyp	m ²	WP/m ²	Summe	Typ Nr.	Nutzungstyp	m ²	WP/m ²	Summe
10.710	Dachflächen	1.005	3	3.015	10.510	Verkehrsfläche	290	3	870
10.520	versiegelte Flächen	1.355	3	4.065	10.715	bebaubar gem GRZ	7.263	3	21.789
10.530	teilw. Vers. Flächen	465	6	2.790	11.223	Freifläche	2.421	20	48.420
06.200	Intensivgrünland	9.395	21	197.295	10.530	Zufahrten etc.	2.421	6	14.526
11.225	Rasen	4.025	21	84.525	11.221	priv. Grünfläche	5.695	14	79.730
11.191	Ackerfläche	60.405	16	966.480	06.310	extens. Grünland***	11.935	25	298.375
02.100	Ziergehölz **	360	30	10.800	06.200	int. Grünland	8785	21	184.485
					03.120	Streuobst	2000	23	46.000
					11.191	Acker	35.170	16	562.720
					02.400	Feldgehölz	730	27	19.710
01.219	1 Kiefer	15	24	360	01.219	1 Kiefer	15	24	360
	Kompensation	rechtskr.				Ausgleich:			
04.110	38 Laubbäume *	516	31	15.996	04.110	12 Laubbäume *	156	31	4.836
					04.110	27 Laubbaum neu *	27	31	837
					02.400	Feldgehölz	300	27	8.100
Summe		77.010		1.285.326			77.010		1.290.758
Differenz									5.432
* Traufen s. Umweltbericht Nr. 3.6 bzw. 1 m ² je Baum neu									
** Der Biotoptyp erfährt aufgrund der Artenzusammensetzung eine Abwertung									
*** Der Biotoptyp erfährt eine Abwertung aufgrund des Entwicklungszeitraumes									

25.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Dem privaten Eingriff werden, durch die zusätzlich max. mögliche Bebauung und Versiegelung, als Ausgleich nachfolgende Flächen mit den festgesetzten Maßnahmen zugeordnet. Die Flächen stehen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der geplanten

ten Maßnahme.

Gemarkung Eisenbach:

- Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland/Streuobstwiese
Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 2.000 m²
- Umwandlung Ackerfläche in Grünland/Extensivgrünland
Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 11.935 m²
- Umwandlung Ackerfläche in Feldgehölz
Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, .730 m²
- Umwandlung Ackerfläche in Grünland/Intensivgrünland
Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 8.635 m²

Für Inanspruchnahme rechtskräftiger Kompensationsmaßnahmen werden folgende Pflanzungen zugeordnet. Die Flächen stehen in direktem räumlichem Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme.

Gemarkung Eisenbach:

- Pflanzung hochstämmiger großkroniger Laubbäume s. Artenverwendungsliste, Qualität 3xv, mB, STU bis 16 cm
Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 27 Stck.
- Pflanzung von Feldhecke laut Planzeichnung unter Verwendung autochthoner Arten der Kategorien a – E der Artenverwendungsliste, Bäume: Qualität 3xv, mB, STU bis 16 cm; Sträucher Qualität 2xv mB bis 150 cm. Je 100 m² sind mind. 10 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen.
Flur 5 Fl.Stck. 24 tw, 300 m²

Selters, den 14. Mai 2012

Bad Camberg, den 14. Mai 2012

Für die Gemeinde Selters

SLE Consult
Rudolf-Dietz Str. 13
65520 Bad Camberg

B. Hartmann
Bürgermeister

Egon Köhler
Dipl.-Ing.

Anlage: 1. Artenverwendungsliste für Gehölze

ANLAGE 1:

ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

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

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

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

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
Weilburger Apfel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Goldparmäne

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

Birnen

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

Pflaumen

Wangenheims
Frühzwetsche
Schönberger Zwetsche
Hauszwetsche

Walnuss Juglans regia

Kastanie Ae. hippocastanum

Speierling Sorbus domestica

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