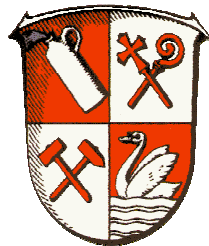


# **Begründung zum Bebauungsplan**

## **„Schulweg 1. Änderung“**

**im Ortsteil Eisenbach  
der Gemeinde Selters**



**Kreis Limburg - Weilburg**

**Rechtsplan**

**27. Juli 2015**

## **INHALTSANGABE**

1.0	Anlass der Änderung und Änderungsinhalt .....	1
2.0	Verfahren .....	1
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes .....	2
4.0	Textliche Festsetzungen .....	3
5.0	Umweltbezogene Auswirkungen .....	10

## 1.0 Anlass der Änderung und Änderungsinhalt

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14.12.2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schulweg" gemäß BauGB beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am 18.12.2012 und am 21.12.2012 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Im Zuge der nun erfolgten baulichen Nutzung hat sich ergeben, dass die bisherige Festsetzung bzgl. der zulässigen Dachformen nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßes Bauen entspricht.

Es soll daher die Zulässigkeit von Flachdächern für einzeln stehende Garagen und Garagenanbauten neu geregelt werden.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt und vollumfänglich erhalten.

### Konkret erfolgt folgende Änderung:

Textliche Festsetzungen Ziffer B Nr. 1.1:

Für freistehende Garagen und Garagenanbauten sind Flachdächer zulässig.

Die Änderung berührt nicht das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde liegende planerische Leitbild und ist noch von dem, im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde Selters umfasst. Die Änderung entspricht vollumfänglich der ursprünglichen planerischen Grundkonzeption. Die vorhandene verkehrliche Erschließung bleibt unverändert.

## 2.0 Verfahren

Vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt und durch sie kein Vorhaben zur Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass von einer Beeinträchtigung von, den in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten, Schutzgütern auszugehen ist.

Der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild des basierenden Bebauungsplanes, bleibt von der Änderung unberührt. Die Änderung ist von dem, als Grundlage dienenden Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Willen der Gemeinde umfasst.

Gem. § 13 (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2)

Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB, abgesehen.

§ 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ortsteil Eisenbach der Gemeinde Selters ist im Eisenbachtal, einem Seitental des Emsbachtals im Landkreis Limburg - Weilburg, in der Planungsregion Mittelhessen gelegen.

Der Ortsteil Eisenbach erstreckt sich vorwiegend an dem Nordhang des Eisenbachtals.

Das zu beplanende Gebiet umfasst 1,75 ha und grenzt von Westen her unmittelbar an die bebaute Ortslage von Eisenbach an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Eisenbach

Flur 2, Flurstücke 14; 13; 12/1; 12/2; 63; 64; 65; 66 tw.; 67 tw.; Flurstücke Wege: 77 tw.; 47 tw.; 62/2; 62/1 tw.; 36tw.;

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Trinkwassergewinnungsanlagen und auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Aktuelle Nutzung: Baugebiet

Umgebungsnutzung:	Osten:	bebaute Ortslage
	Westen:	landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)
	Süden:	landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)
	Norden:	landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland)

## 4.0 Textliche Festsetzungen

Hinweis: Zur besseren Übersicht sind alle Festsetzungen aufgeführt, Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt.

### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 16 BauNVO			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
WA Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offen Bauweise)	Zulässig gem. § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerereien.
Fläche für Gemeinbedarf FfG Zweckbestimmung: Kinderkrippe/ Kindergarten § 9 (1) 5 BauGB	0,8	1,6	II	o (offen Bauweise)	Zulässig : Kindergarten, Kinderkrippe einschließlich zweckdienlicher Nebenanlagen

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe (FHmax) = 9,50m

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

Unterer Höhenbezugspunkt ist das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der nächstgelegenen Straßengrante.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**4. Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO], Grundstücksgrößen [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]**

Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Baugrundstücke sollen eine Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> und maximal 750 m<sup>2</sup> haben.

Ein Einzelhaus i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

Unter Doppelhäusern werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.

**5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Es dürfen pro Wohngebäude maximal 3 separate Wohnungen errichtet werden.

**6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO**

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhäuser und Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

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

### **7.1 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. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

### **7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen**

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

### **7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzeerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung**

- a) Es sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind je angefangener 50 m<sup>2</sup> Fläche mindestens 4 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen einzubringen.
- b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.
- c) Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen (Pflanzbindung). Diese ist als Anhang an die Begründung beigefügt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- d) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 20° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.

### **7.4 Solarenergieanlagen**

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen und erwünscht.

### **7.5 Festsetzungen zur Straßenraumgestaltung**

Je laufende 15 m Erschließungsstrasse ist 1 hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen, der straßenbegleitende Pflanzstreifen ist mit einer Mindestbreite von 1,20 m entlang der Erschließungsstraße anzulegen. Versiegelungen des Grünstreifens für Grundstückszufahrten sind nur im unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Als Straßenbäume sind folgende Arten zu verwenden: Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior.

## 7.6 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren

Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen Lebendeinfriedungen hergestellt werden.

## 7.7 Anlage von vier Feldlerchenfenstern, Gemarkung Eisenbach, Flur 2 Flurstück 26

### Herstellung der Lerchenfenster:

- Sämaschine für einige Meter anheben (20 m<sup>2</sup> je Fenster)
- Zwei Fenster/Hektar, gleichmäßig verteilt
- Maximaler Abstand zu Fahrgassen herstellen (da Füchse in den Fahrgassen schnüren).
- Mindestens 25 m Abstand zum Feldrand
- Mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden etc (Ansitz von Greifvögeln und Krähen)

## 7.8 Errichtung eines Schwalbenhauses, Gemarkung Eisenbach, Flur 1 Flurstück 125

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

## 1. **Bauform**

### 1.1 **Dächer**

Es sind Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 25 - 60° zulässig. Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10% der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf.

**Für freistehende Garagen und Garagenanbauten sind Flachdächer zulässig.**

Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 20° Neigung) können nach Möglichkeit begrünt werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.

Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schiefer schwarz, braun, dunkelgrün und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten.

Dachgauben sind mit einer Breite bis max. ½ der Dachlänge zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen. Ein Abstand zu den Ortsgängen von mindestens 1,50 m ist einzuhalten.

Pro Gebäude ist maximal eine Parabolantenne zulässig.



## **1.2 Fassaden**

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

## **2. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ihre max. Größe wird auf 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zaunanlagen entlang der Erschließungsstraße sind nur mit einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

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

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. 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.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

2. Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die 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).
3. 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 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 Lan-

desamt 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. Unterhaltspflege**

Die Düngung ist auf ein bedarfsgerechtes Maß zu begrenzen. Vorzugsweise sind organische Düngemittel zu verwenden. Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

## **3. 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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen.

## **4. Abfallwirtschaft**

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

## **5. Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nach ergänzender Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & CoKG“ (Niederselters)“, jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet.

## **6. Oberirdische Verlegung**

Die oberirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen mit Masten ist nicht zulässig um das städtebauliche Bild nicht negativ zu beeinträchtigen.

## **7. Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll gem. §6 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.

## **8. Energieeinsparung / Lufthygiene**

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Erschließung der Gebäude von Norden (wenn möglich) ermöglicht die Wohnräume nach Süden hin anzuordnen und so die Nutzung solarer Einstrahlung zu optimieren. Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.

## **9. Retentionszisternen**

Falls die Regenwasserzisterne der Gewinnung von Brauchwasser dienen soll, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

## **10. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

## **11. Erdwärme**

Das Planungsgebiet liegt nach ergänzender Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & CoKG“ (Niederselters)“, jedoch in einem hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Nutzung von Erdwärme im Planungsgebiet nicht oder nur eingeschränkt möglich ist. Diese Darstellung im FNP ist jedoch nicht mehr aktuell. Es wurde kein Trinkwasserschutzgebiet an dieser Stelle ausgewiesen.

Die Nutzung der Erdwärme setzt dennoch in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Bodenschutz oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

## **E. 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 ermittelten Eingriff in Form eines **Biotopwertdefizits von 130.854 Wertpunkten** wird als Ausgleich die Inanspruchnahme von 130.854 Wertpunkten, mit entsprechender Inwertsetzung von 0,35 Cent pro Wertpunkt, der verfügbaren Biotopwertpunkte des folgenden Ökokontos zugeordnet:

„Rückbau der Wehranlage Stahlmühle mit Verlegung des Laubusbaches in der Gemarkung Münster, Flur 4, Flurstück 41 gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 30 April 2012 mit **47.551 Wertpunkten**

Das **Restdefizit von 83.303 Wertpunkten** wird ausgeglichen durch die

Errichtung eines Schwalbenhauses in der Gemarkung Eisenbach, Flur 1 Flurstück 125. Die Verrechnung erfolgt monetär: **16.604 Biotopwertpunkte** x 0,35 Cent = 5.811 Euro.

Biotopentwicklung Feuchtbiotop Haintchen: „Anlage von Amphibienlaichgewässern“ in der Gemarkung Haintchen, Flur 16, Flurstück 45 und Flur 17, Flurstück 2, Gemeindefeldabteilung 120, in einem Teilbereich mit **66.699 Wertpunkten**. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind vor Ausführung vor Ort mit dem Fachdienst des Kreis Ausschusses des Landkreis Limburg-Weilburg, Wasser-, Boden- und Immissionsschutz und dem zuständigen Forstamt, abzustimmen.

Dem evtl. Habitatsverlust für Feldlerchen durch die vorgesehene Baufläche wird die Anlage von 4 Lerchenfenstern in der Gemarkung Eisenbach, Flur 2 Flurstück 26 zugeordnet.

## 5.0 Umweltbezogene Auswirkungen

Förmliche Umweltprüfungen können bei Anwendung des Verfahrens gem. § 13 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) entfallen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB grundsätzlich bei einer Plan aufstellung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schulweg“ bekannt gemacht am 18.12.2012 und am 21.12.2012.

Die Änderung bezieht sich auf die zulässigen Dachformen für angebaute und freistehende Garagen. Der Geltungsbereich ist bereits als Baufläche ausgewiesen und erschlossen.

Es ist kein Vorkommen von geschützten Lebensräumen oder Arten vorhanden. Die Habitats-eigenschaft der Bauflächen und die biologische Vielfalt sind durch vorliegende Änderung nicht berührt.

Als Funktion des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung werden allgemein die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion, die Erholungsfunktion sowie Informations- und Dokumentationsfunktion unterschieden. Die sinnliche Wahrnehmung des Landschafts-/Ortsbildausschnittes, insbesondere der visuelle Eindruck werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Der Betrachter erwartet in einem Siedlungsgebiet auch Bebauung vorzufinden. Darüber hinaus kann der Fläche weder eine Erlebnisfunktion noch eine Informations- oder Dokumentationsfunktion bescheinigt werden.

Als Kaltluftentstehungsgebiet oder –leitbahn kann die betroffene Fläche ebenfalls nicht angesehen werden.

Es findet durch die Überplanung keine Mehrversiegelung statt, so dass bezüglich der Bodenfunktionen keine Betrachtung mehr erfolgen muss.

Oberflächengewässer und damit Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen und von einer Beeinträchtigung des Grundwassers kann durch vorbereitete Maßnahme nicht ausgegangen werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Nach entsprechender Recherche der Gemeinde befinden sich im Planungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand keine mit Altlasten belasteten Flächen.

Der Gemeinde Selters sind keine Altstandorte im Plangebiet bekannt.

Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von vier erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben bzw. das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Nach den beim Bergamt des RP Giessen vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten and die Fundnachweise außerhalb des Planungsgebietes stattgefunden.

Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Nach vorliegendem Kenntnisstand liegen im Planbereich keine bekannten archäologischen Bodendenkmäler vor. Die Hinweise zum Denkmalschutz sind bei Bauarbeiten zu beachten.

Zusammenfassend ist, aufgrund der relativ konfliktfreien Nutzung, nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugehen.

aufgestellt:

Selters, den 27. Juli 2015

Für die Gemeinde Selters

Selters, den 27. Juli 2015

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1  
65796 Weinbach

---

B. Hartmann  
(Bürgermeister)

---

H. Mendel  
(Dipl. -Ing. Umweltsicherung)