



**Begründung zum  
Bebauungsplan  
(Änderung und Ergänzung)  
„Am Hofacker“**

**der Gemeinde  
Selters/Ts.**

im Ortsteil Niederselters

Landkreis  
Limburg-Weilburg

**Februar 2003**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil-A Städtebaulicher Teil</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Anlass der Aufstellung</b>	<b>2</b>
1.1	Standortwahl	2
<b>2.0</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Gebietes</b>	<b>5</b>
<b>3.0</b>	<b>Vorgaben/Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
<b>4.0</b>	<b>Bauleitplanerische Ziele</b>	<b>6</b>
4.1	Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation	7
4.2	Bergwerksfelder	8
4.3	Belange des Immissionsschutzes	8
4.4	Tabellarische Flächencharakteristik	8
<b>5.0</b>	<b>Verkehrstechnische Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>6.0</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b>	<b>10</b>
6.1	Wasserversorgung	10
6.2	Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete	11
6.3	Bodenversiegelung	11
6.4	Überschwemmungsgebiete	11
6.5	Abwasserableitung	11
6.6	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten	12
<b>7.0</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>12</b>

	<b>Seite</b>
<b>8.0 Telekom</b>	<b>13</b>
<b>9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</b>	<b>13</b>
<b>10.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege</b>	<b>13</b>
<b>11.0 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>

<b>Teil-B Landschaftsplanerischer Teil</b>		<b>Seite</b>
<b>1.0</b>	<b>Anlass der Aufstellung</b>	<b>17</b>
<b>2.0</b>	<b>Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung</b>	<b>17</b>
<b>3.0</b>	<b>Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben</b>	<b>17</b>
<b>4.0</b>	<b>Natürliche Grundlagen (Ökofaktoren) und deren Funktion bzw. Leistungsfähigkeit im Landschaftshaushalt</b>	<b>18</b>
4.1	Naturräumliche Einordnung und Topographie	18
4.2	Geologie, Boden	19
4.3	Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene	19
4.4	Wasserhaushalt - Wasserdargebot	21
4.5	Heutige Potentielle, natürliche Vegetation	22
4.6	Aktuelle Vegetation und Biotoptypen	23
4.7	Fauna	25
4.8	Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund	25
4.9	Landschaftsbild - Erholungsfunktion	30
<b>5.0</b>	<b>Eingriffe durch die Planung, Bilanzierung, Bewertung</b>	<b>30</b>
5.1	Ermittlung der Planungsrelevanten Eingriffsbestände	30
5.2	Ermittlung und Bewertung der geplanten Eingriffe	32
5.3	Zusammenfassende Beurteilung der Wirkungen	35
<b>6.0</b>	<b>Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe</b>	<b>36</b>
6.1	Eingriffsminimierung	36
6.2	Kompensationsmaßnahmen	37
6.3	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	39
<b>Anlage:</b>	<b>Artenliste standortgerechter heimischer Gehölze</b>	<b>40</b>

**Teil – A**

**Städtebaulicher Teil**

## 1.0 Anlaß der Aufstellung

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

Die Gemeinde Selters hat derzeit ca. 8.600 EW, wobei die Bevölkerungsprojektion lt. Regionalplan Mittelhessen 2001 8700 EW beträgt. Die Gemeinde Selters ist mit seinem zentralen Ortsteil Niederselters laut Regionalplan ein Kleinzentrum, welches für die Grundversorgung auf dem eigenen Gemeindegebiet zuständig ist.

Zur Abdeckung der Grundversorgung befindet sich derzeit in Niederselters ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Dieser Markt ist vor 25 Jahren errichtet worden und entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Die Verkaufszahlen sind daher rückläufig. In den anderen Ortsteilen ist keine Einkaufsmöglichkeit mehr zur Abdeckung der Grundversorgung vorhanden. Eine Erweiterung auf dem jetzigen Marktgelände wäre nur in sehr geringem Umfang möglich. Daher muss die Gemeinde Selters eine Verlagerung des Marktes bauleitplanerisch vorbereiten, um die erforderliche Grundversorgung auch zukünftig sicherzustellen.

Geplant ist deshalb auf dem Gelände östlich des Schwimmbades in Niederselters einen Minimalmarkt zur Abdeckung der Grundversorgung, mit einer Nettogesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> und einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> (davon ca. 400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) anzusiedeln.

Für diesen Bereich weist der am 2.2.1988 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Am Hofacker“ eine Grünfläche und ein Spielfeld aus.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Vorgaben des Regionalplanes beachtet.

Die Fläche des vorhandenen Marktes muss jedoch einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zugeführt werden. So kann eine Nachnutzung durch Ergänzungs-Sortimente erfolgen. Dabei ist auch die Ansiedlung eines Discounters möglich.

Wegen der Größe der Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsbetrieb sowie 400 m<sup>2</sup> für Getränkemarkt wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO geplant.

Zur städtebaulichen Regelung dieses Bereiches müssen der Bebauungsplan „Am Hofacker“ sowie der Flächennutzungsplan geändert werden. Im Zuge dieser Planung wird weiterhin die Zufahrt neu geregelt und die Parkplatzanlage am Schwimmbad angelegt.

## 1.1 Standortwahl

### Erfordernisse und Kriterien

Es muss von einer erforderlichen Geschossflächenzahl für einen Einkaufsmarkt von mind. 2.300 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

Die Verkaufsfläche kann nicht über mehrere Geschosse verteilt werden, so dass die Fläche in einem Geschoss untergebracht werden muss.

Zusätzlich werden ausreichend Stellplätze (ca. 150 Stck) erforderlich. Die Grundstücksfläche muss somit mind. 7.000 bis 8.000 m<sup>2</sup> bei eingeschossiger Bauweise betragen.

Weiterhin kann die o.g. zwingend erforderliche Bauweise für Haupt- und Nebenanlagen bautechnisch und ökonomisch sinnvoll nur auf einem möglichst ebenen Grundstück erfolgen.

Ein Einkaufsmarkt muss möglichst verkehrsgünstig liegen und für den Verbraucher gut erreichbar sein. Zur wirtschaftlichen Rentabilität muss die Lage des Marktes unmittelbar werbewirksam werden.

Um zu vermeiden, dass die in Selters freien Kaufkapazitäten von den Markenkonzernen in andere Gemeinden ausgelagert werden, muss die Gemeinde Selters kurzfristig eine geeignete Fläche ausweisen, so dass auch die Flächenverfügbarkeit ein wesentliches Kriterium darstellt.

Somit ergeben sich zusammenfassend nachfolgende

#### Standortkriterien

- Fläche mind. 7.000 m<sup>2</sup> - 8.000 m<sup>2</sup>
- Gelände möglichst eben
- verkehrs- und werbegünstige Lage
- kurzfristig realisierbar
- Lage im zentralen Ortsteil

#### Vorhabensbezogene Baukriterien

- 1-geschossige Bauweise auf mind. 2.300 m<sup>2</sup>
- ca. 150 Stellplätze
- gute Erschließung
- Marktwerbung zu frequentierten Verkehrs- und Siedlungsflächen

#### Standortalternativen

Aufgrund o.g. Kriterien konnten nur wenige Flächen in die Diskussion gezogen werden.

##### 1. Standort, derzeitiger Einkaufsmarkt

Die Fläche weist nur rd. 5.200 m<sup>2</sup> auf, so dass sie den flächenbezogenen Erfordernissen nicht entsprechen kann. Die vorhandene Gebäudesubstanz ist mit insgesamt ca. 1.100 m<sup>2</sup> ebenfalls zu klein.

Da eine sinnvolle Nachnutzung erfolgen kann, ist ein Rückbau wirtschaftlich nicht sinnvoll.

## 2. Standort, zwischen Sportplatz und Wohnbebauung „Am Auborn“

Dieser Bereich ist mit einer Fläche von rd. 6.000 m<sup>2</sup> ebenfalls zu klein. Weiterhin ist der Standort nicht werbewirksam. Städtebaulich soll dieser Standort gem. FNP einer sinnvollen Mischbebauung zugeführt werden.

## 3. Standort, unbebaute Gewerbefläche nördlich vom „Weidenhof“

Die Fläche wäre mit 1,3 ha ausreichend.

Die mäßige Hangneigung würde eine Bebaubarkeit nicht ausschließen aber aufwendiger machen.

Eine werbewirksame Lage der Landesstraße ist gegeben wobei keine direkte Erschließung erfolgen kann.

Die vorhandenen Freileitungen lassen jedoch derzeit keine ausreichende Bebaubarkeit zu. Weiterhin ist die Fläche im Eigentum eines Energieversorgungssträgers und nicht kurzfristig verfügbar.

## 4. Standort, zwischen Schwimmbad und Tennisanlage

Die Fläche steht im Gemeindeeigentum und kann in ihrer Dimension konkret auf das Vorhaben mit rd. 8.000 m<sup>2</sup> Flächenbedarf angepasst werden.

Der vorhandene Minigolfplatz wird nicht mehr ausreichend frequentiert und schlägt sich in der Unterhaltung defizitär nieder, so dass die Gemeinde gehalten ist den Betrieb einzustellen und soweit möglich eine sinnvolle Folgenutzung zu etablieren.

Der Standort ist äußerst verkehrsgünstig und kann direkt über die B-8 erreicht werden, ohne die Ortslage und innerörtliche Straßen zu belasten.

Er ist ebenso noch recht gut vom Ortskern fußläufig zu erreichen.

Eine sehr gute Werbewirksamkeit ist auch gewährleistet.

Die Fläche ist relativ eben und unmittelbar verfügbar.

Wenngleich hier eine ausgedehnte Grünflächenanlage vorhanden ist, die in ihrem Bestand derzeit durchaus harmonisch wirkt, kann sich auch der Markt in das Gesamtgefüge hinsichtlich nachfolgender Aspekte einfügen.

Das Stellplatzkontingent von Schwimmbad kann sich insbesondere bei unterschiedlichen Hochbetriebszeiten beider Einrichtung ergänzen. In unmittelbarer Nähe ist auch der Parkplatz (PR) für den Bahnhofhaltepunkt Selters vorhanden.

Die Bürger haben somit im Bereich „Hofacker“ einen zentralen Punkt für verschiedene Tätigkeiten (Freizeit, Einkaufen, Arbeitsweg).

Die Fläche ist bereits überplant, so dass hier auf eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen verzichtet werden kann.

Die aufgeführten Erfordernisse müssen über die Belange der Landschaftspflege gestellt werden, welche primär eine Erhaltung der Grünfläche als vorrangiges Ziel definiert.

## **2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Der Ortsteil Niederselters der Gemeinde Selters ist am Emsbachtal, im Landkreis Limburg-Weilburg in der Planungsregion Mittelhessen an der Bundesstraße B 8 gelegen.

Der ca.1,3 ha große engere Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Niederselters zwischen Freibad und Tennisanlage und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederselters, Flur 8, Flurstücke Nr. 2/1 tlw., 7 tlw., 8 tlw., 9 tlw., 18/1 tlw.

Der ca. 0,5 ha große weitere Geltungsbereich (Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen) umfasst folgendes Flurstück der Sammelausgleichsfläche „Obere Stiegwies:  
Gemarkung Niederselters Flur 14, Flurstück 37 tlw.

## **3.0 Vorgaben / Rahmenbedingungen**

### **3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In dem zur Zeit rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters, welcher vom zuständigen Regierungspräsidium in Gießen mit AZ.: III 4-61 d 41/01 –Selters-1-am 14.08.1982 genehmigt wurde, ist das zu beplanende Gebiet als Grünfläche und Parkplatzfläche ausgewiesen.

Da die derzeit geplante Nutzung nicht mehr mit den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes übereinstimmt, wird dieser parallel zur Änderung des Bebauungsplanes abgeändert.

### **3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

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

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

Darstellungen in der Plankarte:

- Bereich für die Landwirtschaft
- Bereich für Grundwassersicherung
- Bereich für besondere Klimafunktion

Da die gegenwärtige Planung nicht mit den Zielen des derzeit rechtskräftigen Regionalplans übereinstimmt, insbesondere einen Bereich für besondere Klimafunktionen berührt, wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Deutschen Wetterdienst erstellt. Ein Abweichungsverfahren für den Planbereich wird durchgeführt (siehe hierzu Teil B, Klima).

#### 4.0 Bauleitplanerische Ziele

Das Ziel der Planung ist es, einem in Niederselters ansässigen Einzelhandelsbetrieb eine betriebliche Erweiterung auf ein heute übliches Maß an Verkaufsfläche zu ermöglichen, um dadurch konkurrenzfähig zu bleiben. Durch die geplante Betriebserweiterung auf etwa 2.000 m<sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> (davon 400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt) soll die Grundversorgung der Selterser Bevölkerung auch für die Zukunft gesichert und einer Abwanderung der Grundversorgung nach Bad Camberg entgegengewirkt werden. Eine betriebliche Erweiterung kann jedoch aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse am jetzigen Betriebsstandort nur durch eine Verlagerung des vorhandenen Betriebes erfolgen. Daher musste für die notwendige Betriebsumsiedlung ein geeigneter neuer Standort gefunden werden

Im Rahmen der Standortauswahl zur Umsetzung des Vorhabens mussten verschiedene potentielle Standorte aufgrund zu geringer Größe, ihrer Reliefverhältnisse oder ihrer Erschließungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden.

Die nun für die Verlagerung des Betriebes ausgewählten Flächen weisen eine hinreichend ebene Lage auf, sodass Bodenbewegungen nur in relativ geringem Umfang notwendig werden. Des Weiteren sind die Flächen verkehrsgünstig gelegen

und erfüllen damit eines der wichtigsten Kriterien zur Anlage eines entsprechenden Einkaufszentrums. Darüber hinaus kann in diesem Gebiet eine günstige Gesamtsituation hinsichtlich der Parkraumverhältnisse geschaffen werden: Im weiteren Umfeld ist bereits eine große Zahl an Park-and-Ride-Stellplätzen vorhanden und die im Rahmen der Errichtung des Einzelhandelsbetriebes neu zu schaffenden Stellplätze können zu Spitzenzeiten des Schwimmbadbetriebes von dessen Besuchern mitgenutzt werden (vgl. 5.0).

Des Weiteren bleibt die bislang bestehende, wünschenswerte Bündelung von Einrichtungen für Freizeit und Versorgung in diesem Gebiet erhalten, da der Einkaufsmarkt lediglich um einige hundert Meter verlagert werden muss. Diese Tatsache kommt auch dem Betreiber des Einzelhandelsunternehmens bezüglich der Bindung der bisherigen Kunden entgegen.

Als weiteres Argument zur Auswahl des beplanten Bereiches ist auch die aufgrund sehr geringer Besucherzahlen stark defizitärere wirtschaftliche Situation der gemeindeeigenen Minigolfanlage zu nennen, welche im Rahmen der Verlagerung des Einzelhandelsbetriebes aufgegeben wird. Hier bestand dringender Handlungsbedarf zur Entlastung des Haushalts der Gemeinde.

Da das Plangebiet im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, sind die entsprechenden Flächen dem Innenbereich zuzuordnen, wodurch für die Umsetzung des Vorhabens keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

#### **4.1 Gegenwärtiger Bestand und städtebauliche Situation**

Für den Bereich des für die Verlagerung des Betriebs in Frage kommende Gebietes liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Hierin ist die Nutzung des betreffenden Gebietes als öffentliche Grünfläche mit Bereichen für eine Minigolfanlage, ein Freibad und ein Spielfeld sowie Verkehrs-, Parkplatz- und Pflanzflächen festgesetzt.

Zur städtebaulichen Regelung dieses Bereiches müssen der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan geändert werden.

Da städtebaulich in dem genannten Bereich ausschließlich aufgrund der Größe der geplanten netto Verkaufsfläche wird im geänderten Bebauungsplan für die Ansiedelung des Einzelhandelsbetriebes ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des derzeit bestehenden Einzelhandelsbetriebes soll einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung, etwa durch Ergänzungs-Sortimente, zugeführt werden. Dabei ist auch die Ansiedlung eines Discounters möglich.

Die aktuelle Flächennutzung im Plangebiet weicht derzeit von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab.

Auf der östlichen Hälfte des Plangebietes überwiegt eine Nutzung als Grünland, das vorgesehene Spielfeld wurde noch nicht umgesetzt, eine Nutzung als Parkplatz nur zum Teil realisiert. Im westlichen Teil ist die gem. B-Plan festgesetzte, geplante Minigolfanlage vorhanden. Daran schließt sich südlich eine Liegewiese des Freibads an. Nach Nordosten schließt das Plangebiet mit einer Verkehrsfläche ab, die zum einen als Wirtschaftsweg bzw. Zufahrt zu einer weiter östlich gelegenen

Tennisanlage und zum anderen als überörtlich bedeutsamer Rad- und Wanderweg dient.

Die Umgebungsnutzung wird östlich und südlich durch Grünland bestimmt. Nördlich grenzt die Bundesstraße 8, bzw. die Straßenböschung sowie Grünflächen an. Nach Westen schließt sich das Freibad bzw. dafür vorgehaltene Parkflächen an.

#### 4.2 Bergwerksfelder

Obwohl in der Vergangenheit in der Gemeinde viel Bergbau umgegangen ist, befindet sich der zu beplanende Bereich nach derzeitiger Kenntnislage in einem Bergwerksfeld, wobei bergbauliche Arbeiten im Geltungsbereich nicht stattgefunden haben.

#### 4.3 Belange des Immissionsschutzes

Trotz der unmittelbaren Nähe zur angrenzenden Bundesstraße 8 und der dadurch zu erwartenden Belastung durch Verkehrslärm ergeben sich für die gewerbliche Nutzung des Plangebietes grundsätzlich keine Einschränkungen.

#### 4.4 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Am Hofacker“
Gemarkung	<b>Niederselters</b>
Ausweisungsziel	<b>Sondergebiet, Grünfläche, Verkehrsfläche</b>
Lage	südöstlicher Ortsrand
Fläche	1,1 ha
Topographie	schwach südwestexponierte Talbodenlage, Hangneigung ca. 5%
Aktuelle Nutzung	Liegewiese Freibad, Minigolfanlage, Grünland, Parkplatz, Verkehrsfläche
Umgebungsnutzung	Öffentliche Grünfläche: Freibad, Tennisanlage; Bundesstraße, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Bereich für die Landwirtschaft, Bereich mit besonderen Klimafunktionen, Bereich für Grundwassersicherung
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Öffentliche Grünfläche, Parkplatz
L-Plan,	Gewerbefläche, Grünland

Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	innerhalb der Siedlungsschranke
Schutzgebiete	Heilquellenschutzzone
Biotope gem. § 15d HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	Fließgewässer II. Ordnung, Emsbach weiter südlich, nicht im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegen.
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	kein Aussiedlerhof im Umfeld vorhanden
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht vorhanden
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung an Straße „Am Schwimmbad“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	nicht bekannt

## 5.0 Verkehrstechnische Erschließung

Das zu beplanende Gebiet wird durch eine 5,50 m breite Erschließungsstraße an die bestehende Straße „Am Schwimmbad“ sowie an die B 8 angeschlossen. Durch die gewählte geradlinige Straßenführung wird eine möglichst kurze und direkte Anbindung des Marktgeländes erreicht. Um Konfliktsituationen mit den Schwimmbadbesuchern zu vermeiden, die sich durch die Notwendigkeit zur Querung der Erschließungsstraße ergeben, soll im Rahmen einer geplanten Neugestaltung der Parkplatzflächen des Schwimmbades ein Fußgängerleitsystem zur Anwendung kommen. Unter Umständen käme auch eine generelle Verlegung des Zugangsbereiches zum Schwimmbad zur Straße „Am Schwimmbad“ in Betracht.

Durch die Inanspruchnahme von Stellplatzflächen, die bislang für Schwimmbadbesucher vorgehalten wurden, geht im Rahmen der Festsetzung des Sondergebietes öffentlicher Parkraum verloren. Für den ruhenden Verkehr werden im Sondergebiet neue Stellplatzflächen festgesetzt. Bezüglich des Parkraumangebotes ergibt sich daher durch die Möglichkeit der Nutzung dieser neu zu schaffenden Stellplatzflächen zu Spitzenzeiten des Schwimmbadbetriebes jedoch eine günstige Gesamtsituation. Eine entsprechende vertragliche Regelung zur Nutzung der Stellplatzflächen auf dem Marktgelände ist zwischen dem Betreiber des Einzelhandelsbetriebes und der Gemeinde Selters anzustreben.

Der weitere Straßenverlauf mit den am Nordwest- und Nordostrand des Sondergebietes festgesetzten Verkehrsflächen dient der Fortführung des

vorhandenen Wirtschaftsweges bzw. der Zufahrt zur weiter westlich gelegenen Tennisanlage. Die gewählte Straßenführung orientiert sich hier unter Beachtung erforderlicher Fahr- bzw. Schleppkurven an der bereits vorhandenen Wegeführung und setzt diese lediglich rechtlich fest.

Bezüglich der Fortführung des derzeit vorhandenen überörtlich bedeutsamen Rad- und Wanderweges wird eine generelle Verlegung in Richtung des Emsbaches in Erwägung gezogen. Im Sinne einer Bewältigung des sich infolge des zu erwartenden deutlich höheren Verkehrsaufkommens ergebenden Konfliktes zwischen Radfahrern / Fußgängern und motorisierten Marktbesuchern wäre dies wünschenswert.

Die nachfolgenden Hinweise sind weitergehend zu beachten:

Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Gemeindestraße ist so zu gestalten, dass von der Gemeindestraße „Am Schwimmbad“ kein Rückstau auf die B8 entsteht.

Zur Lösung der Problematik:

Zur Konfliktlösung zwischen Radverkehr und motorisiertem Verkehr –bis zur möglichen Realisierung einer Radwegeverlegung– werden entsprechende Lösungsvorschläge im Rahmen der Ausführungsplanung vorgelegt.

Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. dem Baulastträger der B8 sind ausgeschlossen.

## **6.0 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Selters unterhält im Ortsteil Niederselters eine eigene Trinkwasserversorgung mit den Gewinnungsanlagen

- Schürfung „Im Bruch“
- Schürfung „Mannbach“
- Tiefbrunnen I „Hessenstraße“
- Tiefbrunnen II „Im Bruch“
- Tiefbrunnen III „Mannbach“

Für diese Gewinnungsanlagen besteht ein Wasserrecht, sowie ein Schutzgebiet. Die Wasserrechte erlauben eine Gesamtentnahme von 400.000 m<sup>3</sup>/a.

Der ausreichende Druck und das Speichervolumen für die Wasserversorgung, sowie für den Brandfall, ist durch den bestehenden Hochbehälter mit I = 1200 m<sup>3</sup> gewährleistet. Die Wasserversorgung liegt bei 264,65 m über NN.

Das Versorgungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 170 m ü NN.

## 6.2 Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt **innerhalb** der vorgesehenen qualitativen Zone (Zone III) der Heilquelle Urselters Mineralquellen Brunnen 1 sowie der Scherrerschen Fassung II. Die LAWA Richtlinien sind zu beachten.

Das Planungsgebiet liegt weiterhin an der Grenze zur Zone II der Heilquelle „Urselters Mineralquellen, Scherrerschen Fassung II. Aufgrund dessen wird empfohlen bei Bautätigkeiten besonders achtsam mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen. Es wird empfohlen, das angrenzende Grundstück, Flur 8, Flurstück 10 von Baustellen und Baufahrzeugen freizuhalten. Weiterhin sind Dräne und das Anlagen von Vorflutgräben verboten. Dieses sollte bei der Entwässerung des Grundstückes für das Marktgelände im Trennsystem beachtet werden.

Der Entwurf der Schutzgebietsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet ist weitergehend zu beachten.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone (Zone III) der Wassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen „Im Bruch“, „Mannbach“ sowie „Hessenstraße“ der Gemeinde Selters.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Schutzgebietes. Die Festlegungen der Schutzgebietsanordnungen werden durch festgelegte Nutzungen beachtet.

## 6.3 Bodenversiegelung

Für Zufahrten und Stellplätzen sollen soweit als möglich retentionsfähige Pflaster verwendet werden.

## 6.4 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb des rechtskräftig festgestellten Überschwemmungsgebiet des Emsbaches.

## 6.5 Abwasserableitung

Die Entwässerung des Gebietes ist aufgrund der vorhandenen Geländetopographie problemlos im Trennsystem möglich. Seine Realisierbarkeit ist unter Berücksichtigung ökonomischer Belange im Zuge der Bebauung zu prüfen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem vollständig schadlos in den Emsbach abgeführt. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Mischsystem in der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Ems in Niederselters mit einer Ausbaugröße 46.000 EW gereinigt und danach dem Emsbach zugeführt.

Oberflächen- bzw. Dränagewasser dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, sondern ist in den Emsbach abzuleiten.

## 6.6 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten

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

## 7.0 Energieversorgung

Bei den vorhandenen Erdkabeln des Versorgungsnetzes sind die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) gültig.

Die vorhandenen Erdkabel, die in den Planunterlagen der Süwag markiert wurden, müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Es wird daher erforderlich, die dingliche Sicherung der Kabeltrassen auf den Nachfolgeeigentümer der derzeitigen Flurstücke 7,8 und 9 (Flur 8 der Gemarkung Niederselters) zu übertragen bzw. zu bewirken.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Gasleitung 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel bzw. Gasleitung auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen 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 dem neuesten Stand fort geführten Bestandspläne bei der Süwag einzusehen.

Die Gasversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen aus dem vorhandenen Ortsnetz von der Straße „Am Schwimmbad“ her möglich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen aus der vorhandenen Transformatorstation „Schwimmbad“ möglich.

## 8.0 Telekom

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

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

## 9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Ein Bedarf von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wird durch das Planvorhaben nicht hervorgerufen.

## 10.0 Belange der Archäologie und der 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 in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

## 11.0 Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen

Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit dazugehörigen Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen.

max. Verkaufsfläche: 1200 m<sup>2</sup> Lebensmittelmarkt

400 m<sup>2</sup> Getränkemarkt

max. Geschossfläche, brutto: 2300 m<sup>2</sup> (einschl. Getränkemarkt)

max. Geschossfläche, netto:	2000 m <sup>2</sup> (einschl. Getränkemarkt)
max. Zahl der Vollgeschosse:	1
max. Firsthöhe:	9,50 m über dem mittleren vorhandenen Geländeniveau

## **2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen wie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## **3. Flächen für Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen [ § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO]**

Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen sind auf den für sie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind mit infiltrationsfähigen Materialien zu befestigen.

## **4. Landschaftsplanerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 15, 25a und b und 20 BauGB**

### **1. Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Pflanznerhaltungen**

- a) Entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind standortheimische Einzelbäume und Büsche zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Für alle zu pflanzenden Gehölze ist dauerhaft eine ausreichende Baumscheibe zu sichern und vor Beeinträchtigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- c) Im Bereich des Sondergebietes sind die Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mit standortheimischen Baum- und Strauchgehölzen zu durchgrünen. Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 Baum im unmittelbar angrenzenden Bereich anzupflanzen. Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge einer Freianlagenplanung im Rahmen des Bauantrages zu führen.

Pflanzqualität: Bäume      Hochstamm: 14 - 16 cm Stu

- d) An 1-Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.  
Hier wird ein 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt. Hier ist je laufende 10 m ein großkroniger Laubbaum und mindestens pro 3 m<sup>2</sup> ein Strauch zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen (u.a. Zaunanlagen) ist nicht zulässig.
- e) An 2- Hier wird auf der Sondergebietsfläche ein 3 m breiter Streifen gem. § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Hainbuchenhecke anzulegen. Als Überhälter ist alle lfd. 10 m ein Baum anzupflanzen.

- f) An 3- Hier wird auf der Sondergebietsfläche ein 2 m breiter Streifen gem. § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Hainbuchenhecke anzulegen und eine Schnitthöhe von mind. 2m zu entwickeln
- g) Parkplatz Schwimmbad  
Die entsprechend dargestellten Bäume sind zu erhalten. Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 Baum, soweit nicht bereits vorhanden zusätzlich anzupflanzen.

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

### **A. Bauform**

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Pultdach, Satteldach, Krüppelwalmdach,  
Dachneigung: 15° - 30°

Bei untergeordnete Gebäudeteilen und Nebenanlagen sind Flachdächer von 0° - 5° möglich.

2. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und reflektierende Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte schwarze, graue, braune und rote Materialien in dunklen Farbtönen.
3. Putze und Anstriche sind nur in gedeckten beige und bräunlichen Farben zulässig. Die nordostorientierte Fassade, zur B8 hin kann auch weiß angelegt werden. Reflektierende Fassadenverblendungen sind unzulässig.
4. Das freie Lagern von bunten oder reflektierenden Materialien sowie das freie Auf- bzw. Abstellen von bunten- oder reflektierenden Containern ist nicht zugelassen. Sichtbeziehungen dieser Einrichtung sind durch Überdachungen und Verkleidungen auszuschließen, wobei dies auch durch begrünte Rankgerüste, Pergolasysteme o.ä. erfolgen kann.  
Abfallbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag ist die Lage der Abfallbehälterplätze und die Art der Abschirmung anzugeben.
5. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der nordostorientierten Fassadenfront, zur B8 hin zulässig.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden.
  - Leuchtreklame in Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist unzulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch

Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

- Freistehende Werbeschilder oder Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Anlage am Einfahrtbereich der inneren Erschließung unzulässig. Ebenfalls Dachaufbauten.
- Die Errichtung von Fahnenmasten zu Werbezwecken ist zwischen Gebäude und B8 auf der Sonderbaufläche zulässig.

#### 6. Zaunanlagen

Zaunanlagen sind nur im südwestlichen Grundstücksbereich, bis kurz vor die zukünftige Gebäudefront Richtung B8 zulässig. Unzulässig sind generell geschlossene Einfriedungen (Mauern, Holz, Kunststoff, Metall etc.)

Zulässig sind Holzstaketenzäune, Maschendraht- und Metallgeflechtzäune.

Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB bzw. sonstige bestehende Gesetzesinhalte.

#### Denkmalschutz

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

#### Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb einer geplanten Heilquellenschutzzone. Die Verordnungsinhalte sind hier zu beachten.

Bad Camberg, im Februar 2002



## **Teil – B**

### **Landschaftsplanerischer Teil**

## 1.0 Anlaß der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Entscheidungsgrundlage hierzu ist der vorliegende landschaftsplanerische Fachbeitrag.

## 2.0 Siedlungsräumliche Einordnung und aktuelle Nutzung

Der ca. 1,4 ha große engere Planbereich befindet sich südlich der Ortslage Niederselters, grenzt hier an die Bundesstraße 8 sowie das vorhandene Freibad.

Aktuelle Nutzung: Minigolfanlage, Liegewiese des Freibads, Parkplatz des Freibads, Pferdekoppeln, Zuwegung zur Tennisanlage/Wirtschafts- bzw. Radweg

Umgebungsnutzung:

- Im Norden: Straßenböschung / Pflanzflächen für Lärmschutzpflanzung, Bundesstraße 8
- Im Westen: Freibad
- Im Osten: Grünland / Pferdekoppeln, Tennisanlage
- Im Süden: Grünland / Pferdekoppeln  
Wirtschafts- und Wanderweg  
Emsbach

## 3.0 Landschaftsrelevante planerische und rechtliche Vorgaben

### Ökologische Rahmenbedingungen des Regionalplanes 2001

#### Ortsspezifische Vorgaben

Bereich für Grundwassersicherung  
Bereich für besondere Klimafunktion  
Bereich für die Landwirtschaft

### **Landschaftsrahmenplan Mittelhessen 1998**

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet lediglich nur als Bereich mit sonstiger Flächenfunktion berücksichtigt.

### **Landschaftsplan Entwurf 2001**

Das Plangebiet wurde im Landschaftsplanentwurf mit einer Siedlungsschranke belegt, da es sich um einen Talauen-Bereich handelt, der eine natürliche Siedlungsschranke darstellt und der Talraum eine klimaökologisch wichtige Ventilationsbahn mit sehr großen Entwicklungsziel, aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege darstellt:

Im Landschaftsplanentwurf ist der Bestand des Plangebietes als überwiegend intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland bzw. der Schwimmbadbereich als Grünfläche für Freizeit und Erholung.

Dargestellt Konflikte

- Schlechte Ortsrandeingrünung im Planbereich
- Schwimmbad nicht ausreichend eingegrünt
- Tennisplatz liegt in Wasserschutzzone II-III und in der Talau

Vorgesehene Maßnahmen Pflanzung von Laubbäumen zur Eingrünung des Schwimmbades/Parkplatz Ortsrandeingrünung bzw. Bepflanzung der B8 mit Laubbäumen.

### **Sonstige Schutzgebietsbestimmungen**

Der Planbereich liegt innerhalb einer beantragten Schutzzone des Schutzgebietes gegen quantitative Beeinträchtigungen der Staatlich anerkannten Heilquelle „Brunnen 1“ von Selters sowie innerhalb eines Wasserschutzgebietes, Zone III; Zone II grenzt unmittelbar an.

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

### **4.1 Naturräumliche Einordnung und Topographie**

Naturräumliche Einordnung: Limburger Becken

Naturräumliche Haupteinheit: Südlimburger Becken- und Hügelland, wellig zersiedelt mit ertragsstarken Böden infolge Löß-/Lößlehmauflagen

Topographie: Höhenlage → ca. 170 m ü. NN

Leicht geneigte südwest-exponierte  
Talbodenlage des Emsbaches, bzw.  
ehemaliger Schuttfächer eines  
Seitentälchens, Hangneigung ca. 5 %

## 4.2 Geologie und Boden

**Geologie:** Mit Solifluktionsschutt (mit Lößbeimengungen) bzw holozänen Talsedimenten (Sande Kiese, Auenlehme) überlagerte unterdevonische Schichten wie Orthocerasschiefer und Tonschiefer und Grauwacken der unteren Koblenz-Schichten.

**Boden:** mittel bis tiefgründige Parabraunerden aus lößhaltigem Solifluktionsschutt (evtl Braunerden) sowie Braune Auenböden aus Auenlehm.  
In den versiegelten und bebauten Bereichen liegen keine natürlichen Böden mehr vor.

Es liegt eine insgesamt gute Nutzungseignung als Grünlandstandort, bei schwacher Erosionsgefährdung durch Wasser vor.

## 4.3 Lokalklima, (Human) bioklimatisches Potential, klimatisches Regenerationspotential und Lufthygiene

Lokalklima - allgemeine Situation: (gem. Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan)

### Niederschläge:

Mittlere Niederschlagshöhe (mm)/Jahr: 700 - 750

Januar	60 - 70	Juli	70 - 80
Februar	50 - 60	August	80 - 90
März	40 - 50	September	60 - 70
April	50 - 60	Oktober	60 - 70
Mai	50 - 60	November	60 - 70
Juni	70 - 80	Dezember	50 - 60

größte Niederschlagshöhe im Jahr: 1.000 - 1.010 mm

kleinste Niederschlagshöhe im Jahr: 500 - 600 mm

### Lufttemperaturen:

Mittleres Tagesmittel der Lufttemperaturen: ca. 7,5 - 8°C

Januar	3 - 2
Februar	3 - 2
März	4 - 5
April	7 - 8
Mai	12 - 13
Juni	15 - 16
Juli	17 - 18
August	16 - 17
September	13 - 14
Oktober	8 - 9
November	3 - 4
Dezember	0 - 1

mittlerer Beginn eines Tagesmittels der  
Lufttemperatur von mind. 5 °C: 20. - 25. März

mittleres Ende eines Tagesmittels der  
Lufttemperatur von mind. 5 °C 5. - 10. November

#### Bioklimatisches Potential:

Das **human- und bioklimatische Potential** ist im wesentlichen eine Funktion von standörtlich spezifischen thermischen Reizen bzw. Belastungen.

Wärmebelastung entsteht besonders bei gleichzeitigem Auftreten von hoher Temperatur, hoher Luftfeuchte (Schwüle) und geringer Windgeschwindigkeit.

Als operationalisierende Parameter sind die mittlere Anzahl der Tage mit einer Lufttemperatur am befeuchteten Thermometer von mind. +18° C (Tf 18) - entspricht einer Äquivalenztemperatur von 49° C - zum Beobachtungstermin 14.00 Uhr MEZ sowie die mittlere Windgeschwindigkeit (m/s) im Jahr (WvJ) - als kompensierender Faktor - synergistisch zugrunde zu legen.

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

Tf 18 = 20 - 25 Tage  
WvJ = < 2 m/s

Daraus ergibt sich die Feststellung einer geogen abgeschwächten bioklimatischen Belastung.

#### Klimatisches Regenerationspotential:

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

Der Standort liegt gemäß Regionalplan in einem Bereich mit besonderen Klimafunktionen. Als Ziel dieser Darstellung ist anzunehmen, dass die Talau im

Wesentlichen unbebaut bleiben soll, um die nächtliche Zufuhr von Frischluft bzw. Kaltluft in den Ort hinein nicht zu behindern.

Der Planbereich stellt ein sehr kleines Kompartiment der für den Ortsteil Niederselters wirksamen Kaltluftentstehungsflächen dar.

Das für die Ortslage wirksame Gesamt-Kaltlufteinzugsgebiet weist eine Fläche von über 120 km<sup>2</sup> auf, so dass der Anteil des Plangebietes vernachlässigbar ist.

Der Ortsteil Niederselters der Gemeinde Selters im Taunus liegt im Emsbachtal und an den beiderseitigen Hangflanken. Niederselters hat einen alten, fast kreisförmigen Ortskern, an den sich nach Süden und Südwesten, besonders aber nach Norden, hangaufwärts neuere Ortsteile anschließen. Der Emsbach fließt hier von Südosten nach Nordwesten. Südöstlich des Ortskerns, d.h. talaufwärts schließt sich ein Sportplatz an, daran ein Freibad. Noch weiter talaufwärts folgen in der Talaue noch Freiflächen, Weiden, Minigolf- und Tennisplätze. Die Talaue des Emsbachs ist bei Niederselters mit maximal etwa 500 m besonders breit. Sie wird in erster Näherung auf der einen Seite durch die Bahnlinie und auf der anderen Seite durch die B 8 begrenzt. In Höhe der Tennisplätze hat sich die Talbreite auf knapp 200 m verringert. Hier sind relativ hohe Fließgeschwindigkeiten der Kaltluft zu erwarten. Dabei bewegt sich der eigentliche Kaltluftfluss aufgrund der zahlreich vorhandenen bodennahen Hindernisse (Bäume, Hecken, Gebäude) in größeren Höhen (oberhalb ca. 15 m) und reißt die bodennahe Kaltluft, die lediglich durch die vorhandenen Hindernisse hindurchsickern kann und dabei stellenweise sogar zum Stillstand kommt, nur in gelegentlichen Schüben mit.

Die Kalt- bzw. Frischluftversorgung im Ortskern von Niederselters ist daher nur in geringem Maß von den bodennahen Ventilationsverhältnissen im Plangebiet abhängig.

#### Lufthygiene:

Da das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 8 liegt, ist mit Abgasbelastungen durch den Fahrzeugverkehr zu rechnen.

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

#### **4.4 Wasserhaushalt - Wasserdargebot**

Oberflächengewässer: Südlich des Plangebietes liegt der Emsbach, als Fließgewässer II. Ordnung, das Überschwemmungsgebiet des Emsbaches ist jedoch nicht betroffen.

Grundwasser: Porengrundwasser geringer Ergiebigkeit mit pufferaktiven Deckschichten bei mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit (infolge lehmiger Pufferschichten)

Geländefeuchtstufe: frisch bis mäßig feucht

#### 4.5 Heutige potentielle, natürliche Vegetation

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

##### STERNMIEREN-STIELEICHEN-HAINBUCHENWALD

###### (Stellario-Carpinetum)

---

###### Standortfaktoren:

<i>Ausgangsgestein</i>	schluffig - lehmige Hochflutablagerungen - Alluvione	
<i>Boden</i>	Aueboden, Talgleye	
<i>Bestandsstruktur</i>	Mischwald mit Stieleiche und Hainbuche	
<i>dominierende Gehölz und Begleitarten</i>	Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Feldahorn, Vogelkirsche  Hasel, Weißdorn, Wasserschneeball, Hartriegel, Rote Heckenkirsche, Faulbaum	
<i>Krautschicht (typische Arten)</i>	<i>Luzula luzuloides</i> <i>Agrostis tenuis</i> <i>Convallaria carthusiana</i> <i>Dryopteris carthusiana</i> <i>Luzula albida</i> <i>Luzula pinosa</i> <i>Milium effusum</i> <i>Oxalis acetosella</i>	<i>Weißer Hainsimse</i> <i>Weißes Straußgras</i> <i>Maiglöckchen</i> <i>Karhäuser-Farn</i> <i>Weißer Hainsimse</i> <i>Behaarte Hainsimse</i> <i>Flattergras</i> <i>Waldsauerklee</i>

##### TYPISCHER HAINSIMSEN-UCHENWALD

###### (Luzulo-Fagetum typicum)

---

###### Standortfaktoren:

<i>Ausgangsgestein</i>	Solifluktionsschutt, Tonschiefer, Grauwacke
<i>Boden</i>	Braunerde, Parabraunerde (nährstoff- und basenärmer)
<i>Bestandsstruktur</i>	Buchenwald, stellenweise mit Traubeneiche
<i>dominierende Gehölz und Begleitarten</i>	Buche, Traubeneiche, Vogelbeere, Espe, Salweide, Birke, Faulbaum, Besenginster, Brombeere

*Krautschicht  
(typische Arten)*

Geringes Artenspektrum, Deckung oft gering

<u>Luzula luzuloides</u>	<u>Weißer Hainsimse</u>
Agrostis tenius	Rotes Straußgras
Carex pilulifera	Pillensegge
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Gymnocarpium dryopteris	Eichenfarn
Oxalis acetosella	Waldsauerklee
Polytrichum attenuatum	Waldrandmoos
Pteridium aquilinum	Adlerfarn
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere

*Typische Ersatz-  
gesellschaften*

forstliche Nutzung:  
moosreiche Fichtenforste, moos- und beerstrauchreiche  
Kiefernforste

landwirtschaftliche Nutzung:  
Getreide- und Hackfruchtanbau  
begleitend: Hackunkraut- und Ruderalgesellschaften  
(Chenopodietea) Getreideunkrautgesell-  
schaften (Secalietea)

Grünland:

Lolio - Cynosuretum Weidelgras - Weißkleeweiden  
Arrhenatheretum Glatthaferwiesen

*Nutzungseignung*

landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung

Wald:

Buchenwald, stellenweise Fichtenforste

Ackerland:

Getreide, Hackfrucht u.a.

Grünland:

Weide, Mähwiese, Mähweide

#### 4.6 Aktuelle Vegetation und Biotoptypen

Die aktuelle Vegetation wird von den unterschiedlichen derzeitigen Nutzungen des Plangebietes bestimmt.

##### **Minigolfanlage**

Innerhalb des Plangebietes liegen derzeit außer im Bereich der vorhandenen Zuwegung zur Tennisanlage nur im Bereich der Minigolfanlage Flächenversiegelungen in Form der Minigolfspielstätten vor. Sie nehmen etwa ein Drittel der Fläche ein. Ansonsten überwiegt hier Rasen, der mit acht großkronigen Laubholzbäumen und vier Nadelbäumen bestanden ist. Ziergehölz-Pflanzungen

Trennen den Bereich der Minigolfanlage zum Parkplatz und zur Liegewiese des Schwimmbades hin ab.

Buchen-Hecken dienen als Einfriedung zu den Pferdekoppeln hin sowie zum Bereich Kinderplanschbecken des Schwimmbades.

### **Parkplatz**

Die Bestandsstruktur des derzeitigen Parkplatzbereiches wird durch zahlreiche vorhandene großkronige Laubbäume (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*) geprägt. Der östliche, hintere Teilbereich der Parkplatzfläche ist mit Schotter befestigt und begrünt. Insgesamt ist die Fläche lediglich als schwach teilversiegelt mit geringen Versiegelungsgrad einzustufen. Der Bewuchs ist durch einen gegenüber Tritt toleranten Rasen gekennzeichnet, der sich im Wesentlichen aus folgenden Arten zusammensetzt:

<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

### **Pferdekoppeln**

Die Pferdekoppeln lassen sich nutzungsbedingt in zwei Teilbereiche Untergliedern. Im Ersten, der in seiner Größe mit Flurstück Nr. 8 identisch ist, lässt sich der Bestand als beweidetes Relikt einer frischen bis wechselfeuchten Glatthaferwiese charakterisieren. Es dominiert der Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), daneben Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). Stellenweise kommt Große Brennesel (*Urtica dioica*) vor. Im Unterwuchs finden sich Kräuter wie Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*) oder Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), der ebenso wie der stellenweise vertretene Rohrschwengel (*Festuca arundinacea*) auf wechselfeuchte Bedingungen hinweist, in größerer Nähe zum Emsbach kommt sogar vereinzelt Rohrschwengel (*Phalaris arundinacea*) als Überschwemmungszeiger vor.

Im zweiten Teil, der die Bereiche der Flurstücke Nr. 9 und 10 einnimmt, handelt es sich um eine Grünlandansaat, in der das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) mehr oder weniger als Reinbestand dominiert, daneben gelegentlich Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Als weitere Arten kommen vor:

<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Sauerampfer
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn

### **Liegewiese des Freibades**

Der Bereich der Liegewiese des Freibades wird von Intensivrasen eingenommen, der durch zahlreiche Bäume gegliedert wird. Im Planbereich ist die Rasenfläche von insgesamt acht großkronigen Laubholzbäumen bestanden.

## **4.7 Fauna**

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan liegen dokumentierte Erhebungen weder zum Plangebiet noch zu dessen Umfeld vor. Sonstige Artennennungen für das eigentliche Plangebiet existieren nicht.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, da die Biotopausstattung des Plangebietes keine besonderen Arteninventare vermuten lassen.

## **4.8 Arten- und Biotopschutzpotential und Funktion für den Biotopverbund**

### Methodik der Bewertung

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

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

Grundlage für alle Bewertungsschritte ist die Zugrundelegung eines diesbezüglichen Bewertungsmaßstabes.

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

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

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

### ***Standortspezifisches Arten- und Biotopschutzpotential***

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

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

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

#### ***Bewertungsrahmen - standortspezifisches Arten- und Biotopschutz-potential***

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

##### ***hochwertig:***

- Vorkommen von besonderen Biotoptypen im Sinne von § 20 c BNatSchG und § 15 d HENatG

und/oder

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

und/oder

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

und/oder

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

und/oder

- Vorkommen gefährdeter zoozöologischer und/oder phytozöologischer Lebensgemeinschaften

und/oder

- Teillebensraumfunktionen für erheblich gefährdete Arten

und/oder

- Vorkommen kaum gestörter, standorttypischer, repräsentativer und großflächiger Biotoptypen/Ökosysteme von hohem Natürlichkeitsgrad mit charakteristischem Arteninventar  
Auch werden Flächen mit nachstehenden Charakteristika im Sinne eines vorsorgenden Sicherungsprinzips (dies entspricht dem Zielsystem der Regionalplanung) als hochwertig eingestuft:
- Seltene bzw. bestimmte seltene Tier- und Pflanzenarten sind zum Bewertungszeitpunkt noch nicht nachgewiesen worden, sind aber aufgrund der Lebensraum- und Habitatstruktur sehr wahrscheinlich.
- Gegenüber den Umfeldstrukturen ist eine besondere Eigenart erkennbar, die naturschutzfachlich im Sinne eines empirisch begründeten Analogieschlusses auf ein besonderes biozönotisches Potential schließen lässt.

***mittelwertig:***

- extensiv genutzte Kulturökosysteme mit erhöhtem Struktur- bzw. Habitatreichtum ohne:  
ausgeprägte Sonderstandorte bzw. besondere Biotope im Sinne des § 20 BNatSchG,  
mittel bis stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten oder Lebensgemeinschaften;  
jedoch vorhanden:  
mäßig ausgeprägte Biotopendiversität ohne ausgeprägte Komplexbildung oder Vernetzung,  
Biotoptypen sind im Naturraum noch gut repräsentiert.

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

***geringwertig:***

- struktur- und artenarm,
- keine seltenen/gefährdeten Tier- und Pflanzenarten,
- keine seltenen/gefährdeten Lebensgemeinschaften,

- Allgemein anthropogen intensiv überformt.

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

### ***Bedeutung im "Biotopverbund"***

Es soll versucht werden die für den örtlichen Biotopverbund bestimmenden Qualitätsmerkmale

- Ausbreitungspotential,
- Refugialfunktion,
- Korridorfunktion

über die Parameter

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

einzuschätzen.

Folgende orientierende Bewertungsstufen werden hierzu unterschieden:

#### **1. Hohe Bedeutung**

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

## **2. Mittlere Bedeutung**

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

## **3. Geringe Bedeutung**

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

**Entsprechend dem Bewertungsrahmen wird der Eingriffsbereich wie folgt bewertet:**

### 1. Nicht im Plangebiet vorkommend:

- Biotope gem. § 15 d HENatG
- Geschützte oder gefährdete Tier und Pflanzenarten

### 2. Vorhandene Biotopqualitäten/Wertigkeiten:

- |  |  |
|--|--|
| - Bebaute/ versiegelte Bereiche              | geringwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensraumfunktionen          |
| Rasenflächen/teilversiegelte Parkplatzfläche | geringwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensraumfunktionen          |
| - Wiese/ Weide                               | gering bis mittelwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensraumfunktion |
| - Gehölzstrukturen                           | mittelwertig hinsichtlich Dauer- und Teillebensfunktion                |

### 3. Funktion im Biotopverbund und Biotoprepräsentanz

- Die im Planbereich vorkommende Biotope bieten überwiegend geringe und z. T. mittlere Trittstein- und Korridorfunktionen und sind im weiteren Umfeld hinreichend repräsentiert.

#### 4.9 Landschaftsbild - Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist zur Zeit aufgrund der im weiteren Umfeld nur lückig vorhandenen Bebauung lediglich schwach durch siedlungsbezogene Elemente geprägt. Sein Charakter wird vielmehr durch die derzeit vorherrschende Grünlandnutzung dominiert. Das westlich anschließende Freibad mit dem zugehörigen Parkplatz und der Minigolfanlage sowie die weiter östlich gelegene Tennisanlage sind infolge vorhandener Eingrünung und Durchgrünung mit Gehölzstrukturen, die hier prägend wirken, als solche nicht unmittelbar wahrnehmbar. Daher kann das Landschaftsbild des Plangebietes derzeit als gut gestalteter Übergang des Ortsrandes zur freien Landschaft hin beurteilt werden. Lediglich die östlich vorgelagerte Tennisanlage kann aufgrund ihrer Insellage innerhalb des umgebenden Grünlandes trotz intensiver Eingrünung als Störfaktor empfunden werden.

Der durch Grünflächen geprägte Talraum südöstlich von Niederselters, innerhalb dessen das Plangebiet liegt, besitzt bedeutsame Naherholungsfunktionen für die ortsansässige Bevölkerung, die den Talraum rege für Spaziergänge und zum Radfahren nutzt. Darüber hinaus ist der vorhandene Rad- und Wanderweg, welcher das Plangebiet an seinem Nordrand schneidet, von überregionaler Bedeutung. Die Bedeutsamkeit der Erholungsfunktion des weiteren Plangebietsumfeldes, u.a. im Sinne einer feierabend- bzw. Wochenenderholung, wird am Umfang der vorhandenen Erholungsinfrastruktur, wie Schwimmbad, Minigolfanlage, Sportplatz, Tennisplatz sowie Rad- und Wanderweg, deutlich.

#### 5.0 Eingriffe durch die Planung, Bilanzierung, Bewertung

##### 5.1 Ermittlung der Planungsrelevanten Eingriffsbestände

Für den Planbereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (rechtsverbindlich seit 02.02.1988), der hier im südlichen Teilbereich eine öffentliche Grünfläche mit Bereichen für eine Minigolfanlage, ein Freibad sowie ein Spielfeld festsetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes waren im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits Verkehrs- und Parkplatz-Flächen sowie Pflanzflächen vorgesehen.

Der nunmehr geplante Bebauungsplan bereitet hier somit nur zum Teil zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor., da lediglich der zulässige Bebauungs- und Versiegelungsgrad erhöht wird. Rechtlich ist ausschließlich für diese zusätzlich vorbereiteten Eingriffe im Rahmen der allgemein gebotenen Konfliktbewältigung (§1 BauGB) ein entsprechender Ausgleich mittels festzusetzender konkreter Maßnahmen vorzubereiten.

##### Flächenbilanz der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung werden im Planbereich in folgendem Umfang Flächennutzungen festgesetzt

**Gesamtfläche** = 13.329 m<sup>2</sup>

**Baufläche So** = 8.239 m<sup>2</sup>

**Verkehrsfläche** = 1.306 m<sup>2</sup>

**Parkplatz, Schwimmbad** = 2.910 m<sup>2</sup> (bereits versiegelt 2.328 m<sup>2</sup>)

**Grünflächen** = 874 m<sup>2</sup>

Fläche zum Schutz von  
Boden, Natur und Landschaft

Zukünftig wäre demnach auf einer Fläche von ca. 12.455 m<sup>2</sup> Bebauung und Versiegelung möglich.

### **Flächenbilanz nach rechtskräftigem Bebauungsplan**

Da rechtlich lediglich für zusätzliche vorbereitete Eingriffe entsprechender Ausgleich vorbereitet werden muss, wird hier der Ermittlung der planungsrelevanten Eingriffsbestände daher eine Flächenbilanz zugrunde gelegt, welche den nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan maximal möglichen Flächenversiegelungsgrad bzw. die maximal mögliche Intensität der Flächennutzung sowie die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Planzeichnung sowie der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Fläche / Bereich		Versiegelung		
		keine Versiege- lung	vollversiegelt	teilversiegelt
Öffentl. Grünfläche/Rasen	2.586 m <sup>2</sup>	2.586 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Spielfeld/Tennenbelag	3.354 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	3.354 m <sup>2</sup>
Parkplatz	3.085 m <sup>2</sup>	617 m <sup>2</sup>	3.268 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Pflanzflächen	1.150 m <sup>2</sup>	1.150 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Minigolfanlage	1.804 m <sup>2</sup>	904 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße, Fußweg	1.350 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
	13.329 m <sup>2</sup>	5.275 m <sup>2</sup>	4.718 m <sup>2</sup>	3.354 m <sup>2</sup>

Da der rechtskräftige Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Minimierung der Wirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt enthält, muss bei den Verkehrsflächen (Straßen; Wege, Stellplätze) grundsätzlich von vollversiegelten Flächen ausgegangen werden. Für die Parkplatzflächen wurde ein Freiflächen-Anteil von 20 % und für die Minigolfanlage von 50 % zugrunde gelegt:

Für die Gestaltung des ausgewiesenen Spielfeldes wurde eine Teilversiegelung mit einem üblichen Tennenbelag (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) angenommen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Pflanzflächen die Anpflanzung von je einem großkronigen heimischen Laubholzbaum je 10 m sowie dazwischen von je einem Strauch je m<sup>2</sup> Pflanzfläche festgesetzt. Dies entspricht einem planungsrechtlichen Bestand von 1.150 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen und 46 großkronigen heimischen Laubholzbäumen.

Im Bereich der festgesetzten Parkplatzflächen war je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubholzbaum zur Anpflanzung festgesetzt. Unter Annahme einer maximalen Raumnutzung der Fläche wäre die Anlage von etwa 160 Stellplätzen möglich gewesen. Dementsprechend ist ein Bestand von 27 großkronigen heimischen Laubholzbäumen anzunehmen.

Es wird demnach durch die Änderung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Flächenversiegelung in einer Größenordnung von 4.383 m<sup>2</sup> vorbereitet. (12.455 m<sup>2</sup> - 4.718 m<sup>2</sup> - 3.354 m<sup>2</sup>). Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Fläche von 3.354 m<sup>2</sup> (Spielfeld) bislang planungsrechtlich lediglich als teilversiegelt gelten kann und keine Gebäude zulässig waren.

Darüber hinaus wird die Beseitigung umfangreicherer Gehölzbestände (ca. 36 großkronige heimische Laubholzbäume, 525 Sträucher) ermöglicht. Hierfür ist ein entsprechender Ausgleich nötig (vgl. 6.2.).

## 5.2 Bewertung der geplanten Eingriffe und landschaftspflegerische Zielformulierungen

Die durch die Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe haben grundsätzlich folgende Wirkungen:

- Verringerung der natürlichen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden durch die Bodenversiegelung. Vergrößerung des Oberflächenabflusses aus dem Gebiet, negative Beeinflussung des Grundwassers durch geringere Anreicherung (Neubildung) und erhöhten Wasserverbrauch
- Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die geplante Überbauung und durch die Steigerung der Nutzungsintensität des Raumes. Beeinträchtigung der benachbarten Flächen durch Störungen und Beunruhigungen durch die künftige Nutzung
- Intensivierung der Raumnutzung durch den Menschen und dessen Infrastruktur
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung in Ortsrandlage
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch den Verlust von Kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Emissionen durch fossile Brennstoffe, Abwasser, Müll und Verkehr

### Boden und Wasserhaushalt

Durch die Planung werden folgende Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt vorbereitet.

- Zusätzlicher vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche bzw. gewachsener Bodenstruktur in der Größenordnung von

4.383 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche

- Teilverlust infiltrationsfähiger Fläche in der Größenordnung von

3.354 m<sup>2</sup> durch Überbauung des bislang als Spielfeldes  
festgesetzten Bereiches

Diese Bodenversiegelung bedeutet eine erhebliche Verringerung der natürlichen Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden und eine verminderte Wasserspeicherkapazität. Dadurch kommt es zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses sowie gleichzeitig zu einer negativen Beeinflussung der Grundwasserneubildung. Ca. 33 % der Fläche können zukünftig zusätzlich der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung vollständig entzogen werden.

Von den geplanten Eingriffen sind auch die natürlich gewachsene Bodenstruktur sowie der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt in erheblichem Maß betroffen. Der Verlust an natürlichem Boden kann jedoch nicht ausgeglichen, sondern lediglich eine Minderung der Eingriffswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.

#### **Lokales 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.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt, die mittlere Lufttemperatur pro 10 % versiegelter Fläche 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 Neuversiegelung (Teil- und Vollversiegelung) schätzungsweise (33 % des Plangebietes) folgende Anstiegswerte ergeben:

mittlere Lufttemperatur:	0,66° C
mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlage:	1,32° C
mittleres Tagesmaximum:	0,99° C
mittleres Tagesminimum:	1,98° C

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind.

Die Anhebung der mittleren Temperatur im Nahbereich des geplanten Marktes ist voraussichtlich zu gering, um messtechnisch nachgewiesen zu werden.

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

Die angrenzenden Siedlungsbereiche, insbesondere der Ortskern von Niederselters, werden einem Gutachten des Deutschen Wetterdienstes zufolge weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer nächtlichen Zufuhr von Frischluft bzw. Kaltluft wesentlich beeinträchtigt.

Der Planbereich stellt ein sehr kleines Kompartiment der für den Ortsteil Niederselters wirksamen Kaltluftentstehungsflächen dar.

Das für die Ortslage wirksame Gesamt-Kaltlufteinzugsgebiet weist eine Fläche von über 120 km<sup>2</sup> auf, so dass der Anteil des Plangebietes vernachlässigbar ist.

In Höhe des Planbereiches sind im Emsbachtal relativ hohe Fließgeschwindigkeiten der Kaltluft zu erwarten. Dabei bewegt sich der eigentliche Kaltluftfluss aufgrund der zahlreich vorhandenen bodennahen Hindernisse (Bäume, Hecken, Gebäude) jedoch in größeren Höhen (oberhalb ca. 15 m) und reißt die bodennahe Kaltluft, die lediglich durch die vorhandenen Hindernisse hindurchsickern kann und dabei stellenweise sogar zum Stillstand kommt, nur in gelegentlichen Schüben mit.

Der Kaltluftfluss entlang des Emsbachtals wird über dem geplanten Gebäude kaum angehoben, da auch zurzeit auf der überplanten Fläche reichlich Bäume stehen, die bereits höher als die geplanten Gebäude sind. Die Fließgeschwindigkeit der nächtlichen Kaltluft ist wegen der zahlreichen stauenden Hindernisse in Bodennähe ohnehin schon sehr gering, die zusätzliche Verlangsamung innerhalb des Plangebietes liegt in der Größenordnung von höchstens 1 Zehntel m/s und wird durch eine entsprechende Beschleunigung über den Parkplätzen ausgeglichen. Danach spielt die Lage des geplanten Minimalmarktes in der Talauflage keine Rolle, weil auch die übrigen vorhandenen Hindernisse unregelmäßig angeordnet sind und kein hindernisfreie Schneise für den Kaltluftfluss existiert.

Die geländeklimatischen Auswirkungen des geplanten Gebäudes mit seinen vorgelagerten Parkflächen sind minimal. Schattenwurf und Windgefährdung werden nicht in relevanter Weise beeinflusst (Quelle: Geländeklimatologische Stellungnahme des DWD).

Die klimatischen Auswirkungen eines einzelnen großen Gebäudes sind extrem gering. Sie würden sich jedoch im Falle eines großen Gewerbegebietes addieren. Solche Flächen sind in mehr oder weniger engen Tallagen immer problematisch, weil in Tälern die Durchlüftungsverhältnisse eingeschränkt sind.

Je geringer der Versiegelungsgrad der geplanten Bebauungsfläche und je geringer ihre Wärmeabgabe an die Umgebung ist, umso geringer ist auch die Verminderung der Kaltluftproduktion. Daher sollte der Versiegelungsgrad so weit als möglich minimiert werden.

Um den Kaltluftabfluss in Richtung Niederselters nicht noch weiter zu bremsen, sollten grundsätzlich keine zusätzlichen Baumreihen quer zum Tal angelegt werden und überhaupt hohe und breitkronige Bäume in den verbleibenden Fließrinnen der Kaltluft vermieden werden.

### **Arten- und Biotop(schutz)potential**

Die vorbereitete zusätzliche Versiegelung konzentriert sich auf ausgewiesene Grünflächen mit Sport- und Freizeitanlagen sowie ausgewiesene Parkplatzflächen. Rechtlich sind der tatsächliche aktuelle Vegetationsbestand bzw. die Biotope nicht zu berücksichtigen. Trotzdem werden insgesamt keinerlei geschützte oder gefährdete Tier- und Pflanzenarten beseitigt oder beeinträchtigt, auch wird ausschließlich noch weitläufig repräsentiertes Grünland beansprucht. Trotzdem muss festgehalten werden, dass auch diese eine Lebensraumfunktion aufweisen und naturschutzfachlich entwickelbare Fläche darstellen.

Darüber hinaus wird die Beseitigung eines umfangreichen planungsrechtlichen Bestandes an Gehölzen in einer Größenordnung von ca. 36 großkronigen heimischen Laubholzbäumen und 525 Sträuchern vorbereitet (vgl. 5.1). Dies entspricht in etwa auch dem von der Planung betroffenen aktuellen Gehölzbestand im Planbereich (35 Bäume und ca. 200 lfm Buchen-Hecke, bzw. Ziergehölzpflanzung). Ein Erhalt des aktuellen Gehölzbestandes erscheint aufgrund der Reliefverhältnisse des überplanten Geländes und der dadurch notwendig werdenden Planierungsarbeiten nicht möglich. Für den planungsrechtlichen bzw. den nahezu entsprechenden aktuellen Gehölzbestand wird Ersatz nötig (vgl. 6.2.).

### **Landschaftsbild und Erholungsfunktion**

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich vorhandener lockerer Bebauung. Durch die Planung werden hier die vorhandenen orts- bzw. landschaftsbildprägenden Gehölzbestände betroffen. Da ihr Erhalt voraussichtlich nicht oder nur in sehr geringem Umfang möglich sein wird, muss mit entsprechenden Festsetzungen für die Eingrünung der geplanten Gebäude in der Art Sorge getragen werden, dass sie aufgrund ihrer Ortsrandlage nicht als störend empfunden werden und dadurch das Erholungspotential des Gebietes negativ beeinflussen. Entsprechendes gilt für die Durchgrünung der geplanten Stellplatzflächen.

Des Weiteren ist bei der Gestaltung der Verkehrsflächen auf die Durchgängigkeit des vorhandenen Rad- und Wanderweges zu achten, so dass Rad- und Fußgängerverkehr nicht von motorisiertem Verkehr beeinträchtigt oder gefährdet werden.

## **5.3 Zusammenfassende Beurteilung der Wirkungen**

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden Landschaftshaushalt und Ortsbildbild 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 Biotoppotential sowie das Lokalklima werden nur mäßig beeinträchtigt.

## 6.0 Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe

### Lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Im Rahmen der Bebauungsplanung muss eine angemessene Freifläche erhalten bzw. vorgesehen werden.

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

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

Beeinträchtigungen des Ortsbildes infolge freier Einsehbarkeit großvolumiger Baukörper muss durch ausreichende Eingrünungen entgegengewirkt werden.

### 6.1 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 zur Berücksichtigung ökologischer Belange festgesetzt werden können.

Die betrachteten Wirkungen 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 Biotopschutzpotentials
  - L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes
  - K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene
- 
- W,B,L,K Erhaltung des prägenden Gehölzbestandes, soweit dies möglich ist.
  - W,B,L,K Die für Zuwegungen versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien (Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu bevorzugen sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
  - B Bei der Bepflanzung der Freiflächen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbölder gem. Anlage zu verwenden.

- B,L,K Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- L Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen. Es ist eine schwarze, dunkelgraue Dachfarbe vorzusehen.
- L,K Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein ortsbild- und lokalklimaverträgliches Maß zu beschränken, dass keinesfalls 10 m überschreiten soll.
- K Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie sind emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- L Werbeeinrichtungen sind auf ein erträgliches Maß zu reduzieren
- K Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten.
- W, B, L, K Im Bereich der Stellflächen ist für jeweils 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen
- W, B, L, K Ausreichende Eingrünung des geplanten Gebäudes im Südosten
- L Es sind bräunliche, gedeckte Fassadenfarben zu verwenden.

## 6.2 Kompensationsmaßnahmen

### Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Flächenversiegelung in einer Größenordnung von 4.383 m<sup>2</sup> vorbereitet. (12.455 m<sup>2</sup> - 3.313 m<sup>2</sup> - 3.354 m<sup>2</sup>). Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Fläche von 3.354 m<sup>2</sup> (Spielfeld) bislang planungsrechtlich lediglich als teilversiegelt gelten kann (siehe hierzu Punkt 5.1). Für die zusätzlich versiegelte Fläche sollte ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 und für die Wandlung teilversiegelter in vollversiegelte Fläche ein Ausgleich im Verhältnis 1:0,5 erbracht werden. Das zusätzliche Hochbauten zulässig sind, wird in Bezug auf Ort und Klima dieser Daher besteht folgender Ausgleichsbedarf:

$$4.383 \text{ m}^2 + (0,5 \times 3354 \text{ m}^2) = 6.060 \text{ m}^2$$

Davon werden 874 m<sup>2</sup> im engeren Geltungsbereich erbracht (AN 1)

Zur Mindestkompensation muss der zusätzliche Ausgleichsbedarf von 5.186 m<sup>2</sup> auf einer externen Sammelausgleichsfläche als zweiter Teilgeltungsbereich festgesetzt werden.

Darüber hinaus wird die Beseitigung eines umfangreichen planungsrechtlichen Bestandes an Gehölzen vorbereitet (vgl. 5.1). Hierfür wird gleichartiger Ersatz nötig, der jedoch mit entsprechenden Festsetzungen innerhalb des engeren Plangebietes verwirklicht werden kann.

***Festsetzungen für externe Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe***

*Flächen für den Ausgleich bzw. für Ersatzmaßnahmen*

*Gem. § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25a BauGB werden nachstehende Festsetzungen getroffen:*

*Sammelausgleichsfläche:*

*Gemarkung Niederselters „Ober Stiegswiese“*

*Flur 14, Flurstück 46 und 37 tlw.*

*Gesamt: 5.186 m<sup>2</sup>*

*Maßnahmen und Pflege*

1. *Anlage und Pflege einer Extensivwiese*  
Es ist eine extensive Mähwiese nach vorheriger Aushagerung der Ackerfläche zu entwickeln. Die Ackerfläche ist vorher durch 1-jährige Brache, Mahd und Mähgutentfernung oder Einsaat von stark stickstoffzehrenden Fruchtarten auszuhagern.  
  
Pflege: Die extensive Mähwiese ist mind. 1 bis max. 2 mal pro Jahr frühestens im Juli spätestens im September zu mähen.
2. *Entwicklung einer artenreichen, krautigen und geophytenreichen Sukzession*  
  
Pflege: Einmalige Mahd der Sukzessionsfläche im Spätherbst in dreijährigem Turnus auf wechselnden Teilflächen, so dass bei jeder Pflegemahd eine Teilfläche als Refugialzone unberührt bleibt.
3. *Entwicklung einer artenreichen, krautigen und Hochstaudenreichen, gewässerbegleitenden Sukzession*  
  
Pflege: Mahd der Sukzessionsfläche im Spätherbst in drei bis fünfjährigem Turnus auf wechselnden Teilflächen, so dass bei jeder Pflegemahd eine Teilfläche als Refugialzone unberührt bleibt.
4. *Anpflanzung von Gehölzen gem. planzeichnerischer Festsetzungen.*

### 6.3 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Für den Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung im Sondergebiet wird als Ausgleich zugeordnet:

1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, AN 1 im engeren Geltungsbereich (insgesamt 874 m<sup>2</sup>)
2. Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 37 tlw. mit insgesamt 5.186 m<sup>2</sup>.

Selters, im Februar 2003

Bad Camberg, im Februar 2003

Für die Gemeinde Selters

Der Planverfasser



Dr. Zabel  
Bürgermeister



**Anlage:** Artenverwendungsliste für Gehölze

**ANLAGE:**

**ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE  
(Talbodenlagen, Emsbach)**

**für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen**

Bodenansprüche: frisch = fr, Feucht = fe

			<b>Standort</b>	
<b>A)</b>	<b>GROSSE BÄUME (&gt; 25 m)</b>			
	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	fr	
	Fraxinus excelsior	- Esche	fr	fe
	Quercus robur	- Stieleiche	fr	fe
	Tilia cordata	- Winterlinde	fr	
<b>B)</b>	<b>MITTLERE BÄUME (10-25 m)</b>			
	Carpinus betulus	- Hainbuche	fr	fe
	Prunus avium	- Vogelkirsche	fr	
<b>C)</b>	<b>KLEINE BÄUME (&lt; 10 m)</b>			
	Acer campestre	- Feldahorn	fr	
	Sorbus aucuparia	- Eberesche	fr	
<b>D)</b>	<b>GROSSE STRÄUCHER (&gt; 7 m)</b>			
	Corylus avellana	- Hasel	fr	fe
	Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigrifflig)	fr	
	Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	fr	
	Salix caprea	- Salweide	fr	
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder		fe
<b>E)</b>	<b>MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)</b>			
	Cornus mas	- Cornelkirsche	fr	fe
	Cornus sanguinea	- Hartriegel	fr	fe
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	fr	
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	fr	
	Viburnum opulus	- Wasser- Schneeball	fr	fe

**F) KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus fruticosus	- Brombeere	fr
Rubus ideus	- Himbeere	fr

**G) BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr

**H) SCHLINGPFLANZEN**

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

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