

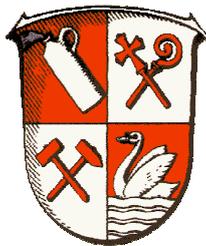


**Begründung
zum Bebauungsplan
mit paralleler
Flächennutzungsplanänderung**

„Winterholz“

3. Änderung

**im Ortsteil Niederselters
der Gemeinde Selters**



Kreis Limburg-Weilburg

Rechtsplan

13. März 2017

INHALTSANGABE

1.0	VERANLASSUNG UND ÄNDERUNGSINHALTE	1
2.0	LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	3
3.0	EINGRIFFSREGELUNG	4
4.0	DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
5.0	DARSTELLUNG IM REGIONALPLAN.....	5
6.0	VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG / ÖPNV	5
7.0	IMMISSIONSSCHUTZ	5
8.0	WASSERWIRTSCHAFT	5
8.1	WASSERVERSORGUNG	5
8.2	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE / OBERIRDISCHE GEWÄSSER.....	6
8.3	ABWASSERABLEITUNG	6
8.4	ALTLASTENVERDÄCHTIGE FLÄCHEN/ ALTLASTEN/ ALTSTANDORTE/ GRUNDWASSERSCHADENSFÄLLE	6
9.0	VERSORGUNGSTRÄGER	6
10.0	ARCHÄOLOGIE UND PALÄONTOLOGISCHE DENKMALPFLEGE.....	6
11.0	ABFALLWIRTSCHAFT	6
12.0	BERGBAU	7
13.0	BRANDSCHUTZ	7
14.0	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
15.0	EINGRIFFSVERMEIDUNG UND LOKALSPEZIFISCHE ZIELSETZUNGEN FÜR EINE ÖKOLOGISCHE UND GESTALTERISCH VERTRÄGLICHE PLANUNG	9
16.0	MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG	10
17.0	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER EINGRIFFSWIRKUNG.....	11
17.1	EINGRIFF IN BODEN UND WASSERHAUSHALT	11
17.2	EINGRIFF IN DAS ÖRTLICHE KLIMA	11
17.3	WIRKUNGEN AUF DAS ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPOTENTIAL	11
17.4	WIRKUNGEN AUF DAS LANDSCHAFTSBILD	11
17.5	ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER EINGRIFFSWIRKUNGEN.....	12
18.0	RESTKOMPENSATION FÜR VORBEREITETE EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT....	12
19.0	ZUORDNUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	16
	ARTENVERWENDUNGSLISTE FÜR BE-, DURCH- UND EINGRÜNUNG.....	17

1.0 Veranlassung und Änderungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung und/oder für die private Gartennutzung bisher verschlossener Flächen (z.B. öffentlicher Grünflächen) im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen bzw. privaten Grünflächen erreicht werden.

Durch vorliegende Änderung wird eine bisher öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche umgewidmet, um die angrenzenden Baugrundstücke aufzuwerten und um die Gemeinde bezüglich anfallender Pflegearbeiten zu entlasten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Winterholz“ setzt für den Geltungsbereich derzeit eine öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfunktion fest.

Die sich daran nördlich anschließende Wohnbebauung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt, bei max. 1 möglichem Vollgeschoß. Diese Vorgaben bleiben vollumfänglich erhalten.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes weist nun die bislang öffentliche Grünfläche als private Grünfläche, Zweckbestimmung "Haus- und Freizeitgärten mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter" aus.

Aufgrund der sich bereits etablierten Nutzung der Fläche durch die direkten Anlieger als Haus- und Freizeitgärten und dem Wunsch der Anlieger die Flächen käuflich zu erwerben, soll die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche im Zuge der 3. Änderung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes als private Grünfläche ausgewiesen und den Anliegern anteilig veräußert werden. Die aufgrund der vormaligen Festsetzungen angepflanzten, bzw. anzupflanzenden Gehölze werden in der Neuplanung als zu erhalten festgesetzt. Die Ausweisung nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird zurückgenommen, d.h. nach Rechtskraft der hier vorliegenden Planung obsolet.

Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden Planung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selters am 09.05.2012 gefasst.

Abb. 1 - 3: Gartengrundstücke im Geltungsbereich:



Abb. 5: Übersicht Geltungsbereich 3. Änderung, ohne Maßstab



3.0 Eingriffsregelung

Die Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in private Grünfläche zieht insofern einen Eingriff nach sich, als durch die Privatisierung und Nutzung als Hausgärten nicht mehr von einer Extensivnutzung des Grünlandbestandes ausgegangen werden kann, und die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zurückgenommen wird.

Dennoch bleiben die Festsetzungen die rechtlich anzupflanzenden Gehölze betreffend, vollumfänglich erhalten, die Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt.

Somit ist die Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB anzuwenden. Die Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB auszugleichen.

In der Eingriffsbeurteilung sind alle Tier- und Pflanzenarten als Teil des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Werden Biotope streng geschützter Arten, deren Schutzstatus sich aus der Bundesartenschutzverordnung oder dem Anhang A der EG-VO Nr. 338*97 ergibt, zerstört, so ist im Rahmen der Eingriffszulassung zunächst zu prüfen, ob diese Lebensräume funktional auszugleichen sind. Andernfalls darf ein Eingriff nur aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zugelassen werden (vgl. Leitfa-den für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen).

4.0 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gem. § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle, rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im gesamten Planbereich eine Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.
Es wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Haus- und Freizeitgärten" festgesetzt.

5.0 Darstellung im Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Gebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1) dar, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

6.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die Anlage von innerer oder äußerer Erschließung wird nicht erforderlich.
Die Anlage von Stellplätzen im Änderungsbereich ist nicht zulässig.
Der ÖPNV wird gewährleistet durch den Anschluss der Gemeinde Selters an die Bahn Verbindung der Main-Lahn Bahn (Frankfurt bzw. Wiesbaden- Niedernhausen - Selters) sowie Schulbusverbindungen.

7.0 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.
Bei der geplanten Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

8.0 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Selters unterhält im Ortsteil Eisenbach mit den Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen "Bleiche", Tiefbrunnen "Bruchwiese" eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Es besteht ein Verbundnetz zwischen Niederselters und Münster.
Der Löschwasserbedarf ist bereits im zugrunde liegenden Bebauungsplan nachgewiesen.
Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist.

Bestehende, rechtskräftige Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt nach ergänzender Prüfung durch das Amt für Wasser- Boden- und Immissionsschutz außerhalb des beantragten Heilquellenschutzgebietes der Firma „Urselters Quellen GmbH & Co KG“ (Niederselters)“.

8.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.

8.3 Abwasserableitung

Eine Abwasserableitung wird nicht erforderlich.

8.4 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

9.0 Versorgungsträger

Eine zusätzliche Energieversorgung / Versorgung mit Telekommunikationslinien wird nicht erforderlich.

10.0 Archäologie und paläontologische 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 Abfallwirtschaft

Für das Baugebiet wird eine Eigenkompostierung organischer Abfälle empfohlen. Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

12.0 Bergbau

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Gebiet kein Bergbau umgegangen.

13.0 Brandschutz

Im Änderungsbereich sind keine Räume zulässig, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Der Brandschutz für die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Änderungsbereiches ist gewährleistet.

14.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich der im zugrunde liegenden Bebauungsplan "Winterholz" mit B III bezeichneten Fläche sowie den im Geltungsbereich befindlichen Teilbereich der mit B I bezeichneten Fläche.

I Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 25a und b, 20 BauGB

1.0 Grünflächen

Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Haus- und Freizeitgärten mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter“ festgesetzt. Die Flächen sind gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:

Der Garten darf insgesamt (Grundfläche, Gartenlaube, Dachüberstand, Terrasse, Wege etc.) max. zu 20 % überbaut und versiegelt werden, jedoch darf ein absoluter Höchstwert von max. 125 m² Grundfläche nicht überschritten werden.

Gartenlauben sind mit einer Grundfläche von max. 12 m² und max. 30 m³ Rauminhalt zulässig. Unterkellerung ist nicht zulässig.

Die Gartenlauben sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können.

Die Zaunanlagen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Lebendeinfriedungen und Abpflanzungen sind möglich, wobei geeignete Arten der Artenliste für heimische Gehölze zu verwenden sind.

Das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Containern ist unzulässig.

Das private Lager von Brennholz ist zulässig bis max. 40 m³ (Raummeter) und einer max. Stapelhöhe von 1,50 m.

3.0 Entwässerung gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Das auf den Dachflächen der Gartenlauben anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist. Das auf den Wegen, Terrassen etc. anfallende und nicht auf diesen Flächen infiltrierende Niederschlagswasser ist randlich breitflächig zu versickern.

4.0 Stellplätze Festsetzung gem. 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB:

Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

5.0 Pflanzerhaltung und sonstige Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25a und b BauGB

Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Je 300 m² Gartenfläche ist 1 heimischer Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind hierauf anzurechnen.

Die Neuanpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

II Sonstige Vorschriften, Hinweise, 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 Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

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. Abfallwirtschaft

Für organische Gartenabfälle ist eine Eigenkompostierung vorzusehen. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 10.12.2015, der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

4. Brennholzlagerung

Zulässig ist eine offene Abdeckung zur Brennholzlagerung, die bei Aufgabe der Brennholzlagerung zurückzubauen ist.
Der Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

5. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Le-bendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

III Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung, bzw. für die Inanspruchnahme von bereits rechtskräftigen Ausgleichsflächen nachfolgende Zuordnung getroffen:

Anlage von drei Feldlerchenfenstern, Gemarkung Niederselters, Flur 11 Flurstück Nr. 3 mit 5.259 m² und Flurstück Nr. 5 mit 2.268 m²

Herstellung der Lerchenfenster:

- Sämaschine für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m² je Fenster).
- 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).

Die Flächen liegen im Gemeindeeigentum. Die jährliche Durchführung der Maßnahme wird vertraglich mit dem Bewirtschafter geregelt.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Planung werden die Festsetzungen des zugrunde liegenden Bebauungsplanes "Winterholz" für den hier überplanten Bereich obsolet.

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

Durch die vorliegende Planung soll eine öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten, Freizeitgärten" umgewandelt werden. Von einer extensiven Nutzung des Bereiches ist somit nicht mehr auszugehen.

Daher muss im Rahmen der Bauleitplanung eine angemessene Durchgrünung vorgesehen werden, um eine Mindestbiotopfunktion bei landschaftsgerechter Gebietseinbindung

zu gewährleisten. Die vorgesehene private Grünfläche erfüllt damit auch die Funktion einer Ortsrandeingrünung.

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

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

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

16.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

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

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

Die zu betrachtenden Eingriffe durch die vorbereitete Nutzung 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 Begrenzung der baulichen Anlagen.

W,B,L,K Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind.

W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung ist das Dachablaufwasser von Gartenhütten in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirern aufzufangen und als Gießwasser zu verwenden.

W, B Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten Flächen unterbleiben.

L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Es sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume sind hierauf anzurechnen.

- L, B, K Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

17.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffswirkung

17.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Laut Festsetzungen sind Gartenlauben mit einer Grundfläche von max. 12 m² zulässig. Aufgrund der differierenden Grundstücksgrößen wurde ein max. Versiegelungsanteil von 125 m² je Grundstück, bzw. 20 % Versiegelung je Grundstück festgesetzt. Für das kleinste Grundstück im Osten ergibt sich so ein Versiegelungsanteil von max. 60 m² während das größte Grundstück im Westen nicht mehr als 125 m² Versiegelung aufweisen darf.

Diesem Grundwasserneubildung - Regenerationsverlust steht durch die Festsetzung von direkter Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers eine weitgehende Minimierung des Eingriffs gegenüber, was eine weitgehende Minderung des Eingriffs in den Wasserhaushalt bedeutet.

17.2 Eingriff in das örtliche Klima

Aufgrund der Kleinräumigkeit des versiegelbaren Bereiches, ist durch die vorhandene Be- und Durchgrünung bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt nicht von einer Veränderung des Lokalklimas auszugehen. Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden weder in ihrem thermischen Charakter, noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

17.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotopschutzpotential

Die vorbereitete Planung konzentriert sich auf vorhandene Grünflächen, die in ihrem Bestand gesichert werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass vorhandene Habitate im Geltungsbereich durch die Planung beeinträchtigt werden.

17.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild

Das Plangebiet schließt sich direkt an die vorhandene Bebauung an. Die Nutzung wird durch vorliegende Planung nicht wesentlich verändert. Das Landschaftsbild weist bereits einen deutlich urban geprägten Charakter auf. Eine negative landschaftsbildliche Auswirkung ist nicht zu erwarten. Die Nutzung von Hausgärten trägt maßgeblich zur Erholung der Bevölkerung bei.

17.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

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

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotopotential sowie das Lokalklima werden nur sehr gering beeinträchtigt. Die Anpflanzungsfestsetzungen der vorliegenden Planung gehen bzgl. der Anzahl der zu pflanzenden Bäume über die Festsetzungen des zugrunde liegenden Planes hinaus, da nunmehr jedes Grundstück der Anpflanzungsfestsetzung unterliegt. Laut Festsetzungen der zugrunde liegenden Planung wären im Planbereich insgesamt 14 hochstämmige Obstbäume bzw. Laubbäume zu pflanzen gewesen. Durch die vorliegende Überplanung sind in der Summe im Geltungsbereich mindestens 22 entsprechende Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen soll in Bezug auf den grundsätzlichen Verlust von speziellem Lebensraum (Extensivgrünland) im Geltungsbereich durch die vorgesehene Kompensation, die die Schaffung von speziellem Lebensraum (Lerchenfenster) an anderer Stelle zum Inhalt hat, erbracht werden.

18.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.

Die Kompensation lässt sich erreichen

- durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang)
- durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale aber „gleichwertige“ Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor. Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbalargumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.

Im vorliegenden Fall werden der Eingriff, die Eingriffsfolgen und die vorgesehene Kompensation verbal-argumentativ dargestellt.

Die vorangegangenen Ausführungen führen aus, dass die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, sowie Klima und Luft und Wasserhaushalt, durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Maßnahme subjektiv nicht, es ist weiterhin nicht davon auszugehen, dass die Flächen sich bezüglich ihrer bioklimatischen Ausgleichsfunktion sowie ihrer Immissionsschutzfunktion verschlechtern.

Der Eingriff bezieht sich im Wesentlichen in seinen Auswirkungen also auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hier den speziellen Lebensraum Extensivgrünland.

Da die rechtskräftig anzuhaltenden Laubgehölze im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind, die hier festgesetzten Anpflanzungsvorgaben über das zugrunde liegende Maß hinaus gehen und sich der Eingriff auf Grünland bezieht, das in direkter Umgebung ausreichend repräsentiert ist, ist die Eingriffswirkung auf Säugetiere und Avifauna auch aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens zu vernachlässigen, Kleinsäuger und Insekten finden in der direkten Umgebung ausreichend gleichwertige Habitate. Die im Bestand anzuhaltende Grünlandvegetation weist keine Besonderheiten bezüglich Seltenheit oder Schutzstatus auf.

Es bleibt jedoch auch nach Anrechnung der Minimierungsmaßnahmen durch die vorbereitete Versiegelungsmöglichkeit und Nutzung ein Eingriff bestehen.

Bei einem Ortstermin mit einem Vertreter der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde sich darauf verständigt, dass es als sinnvolle Maßnahme angesehen werden kann an anderer Stelle spezielle Habitate für besonders geschützte Arten zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die NABU-Ortsgruppe wurde das Vorkommen von Feldlerchen im Großraum des Plangebietes bestätigt.

Daher sieht die Planung vor, im räumlichen Zusammenhang an anderer Stelle so genannte Lerchenfenster anzulegen, um so Brutpaaren attraktive Brutplätze zu bieten.

Charakterisierung der Feldlerche, Quelle Nabu Steckbrief, Natura 2000 praktisch:

Als Charaktervogel der Felder und häufigster Bodenbrüter ist die Feldlerche von der Praxis unserer modernen, hoch-intensivierten Landwirtschaft unmittelbar betroffen.

Name und Verwandtschaft

*Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist ein Vertreter der Familie der Lerchen (*Alaudidae*), von der insgesamt drei Arten zur mitteleuropäischen Fauna zählen.*

Kennzeichen

*Mit 18 bis 19 Zentimetern ist die Feldlerche fast so groß wie ein Star, größer als die Hei-
delerche und schlanker als die Haubenlerche. Ihr Gefieder ist in verschiedenen Brauntönen mit schwarzbrauner Strichelung gezeichnet. Im Flug werden schmale weiße Hinter-
ränder der Flügel sichtbar, was die Feldlerche von den übrigen Lerchen unterscheidet. In
Erregung stellt sie ihre Scheitelfedern zu einer angedeuteten Haube auf.*

Stimme

*Der Ruf der Feldlerche klingt rau (*trr-lit* oder *trriip*) bis weich (*trieh*). Im lang anhaltenden
Fluggesang wechseln sich rhythmisch wiederholte Triller, Stakkatofolgen, Roller und
Glissandos ab. Dazwischen ertönen auch Imitationen, beispielsweise vom Turmfalken.
Der Bodengesang ist ähnlich, aber wesentlich kürzer.*

Nahrung

*Die Feldlerche ernährt sich recht vielseitig. Während im Winter überwiegend Pflanzenteile
und Samen auf dem Speiseplan stehen, werden ab Mitte April Insekten, Spinnen, kleine
Schnecken und Regenwürmer bevorzugt.*

Lebensraum

*Die Feldlerche brütet im offenen Gelände mit weitgehend freiem Horizont auf trockenen
bis wechselfeuchten Böden. Sie favorisiert niedrige sowie vielfältig strukturierte Vegetation
mit offenen Stellen. Verteilung und Dichte der Art sind sehr stark von Aussaat und Be-
arbeitung der Feldkulturen abhängig. Außerhalb der Brutzeit findet man die Lerche auf*

abgeernteten Feldern, geschnittenen Grünflächen, Ödland und im Winter auch im Randbereich von Siedlungen. Die Verteilung von Brutpaaren ist von Art, Aussaat und Bearbeitung der Feldkulturen auffallend stark abhängig.

Fortpflanzung

Als Bodenbrüter beginnt die Feldlerche mit Nestbau und Brut erst Mitte April. Nach Paarbildung scharrt das Weibchen eine bis zu 7 Zentimeter tiefe Mulde aus, die mit feinem Pflanzenmaterial ausgepolstert wird. Optimale Brutbedingungen herrschen bei einer Vegetationshöhe von 15 bis 25 Zentimetern und einer Bodenbedeckung von 20 bis 50 Prozent. Das Gelege besteht in der Regel aus 3 bis 5 weißlichen bis hell bräunlichen Eiern, die dicht dunkelgrau bis braun gefleckt sind. Die Brutdauer beträgt 11 bis 12 Tage. Nach 7 bis 11 Tagen verlassen die Jungen das Nest, können aber erst mit 15 Tagen fliegen und mit 19 Tagen selbständig Futter suchen. Unabhängig sind die Jungvögel mit etwa 30 Tagen. Bis Mitte Juli/Anfang August erfolgt häufig eine zweite Jahresbrut.

Verbreitung

Die Feldlerche ist in ganz Europa bis Ostsibirien und Japan verbreitet - mit Ausnahme weiter Teile von Nordskandinavien und Griechenland.

Bestand

In Europa leben 40 bis 80 Millionen Brutpaare, davon allein 4 bis 7 Millionen in Polen. Damit erreicht die Art eine der höchsten Brutpaardichten unter den Offenlandvögeln. Der Bestand in Deutschland wird auf 1,6 bis 2,7 Millionen Paare geschätzt.

Gefährdung

Die Feldlerche wird immer seltener. Vor allem die intensivierete Landwirtschaft führte seit den 70er Jahren trotz weiter Verbreitung zu einem dramatischen Bestandsrückgang von zum Teil 50 bis 90 Prozent. Weitere Gefährdungsursachen sind Versiegelung der Landschaft, gesteigerter Einsatz von Umweltchemikalien und direkte Bejagung wie etwa in Südwestfrankreich. Die ehemals extrem häufige Feldlerche steht inzwischen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Deutschlands.

Forderungen zum Schutz

Eine Erweiterung des ökologischen Landbaus im Sinne des Naturschutzes, wie beispielsweise der Verzicht auf Umweltchemikalien sowie die Einführung von ökologischen Ausgleichsflächen, könnte zur Regenerierung der Feldlerchenpopulationen beitragen. Die Erhaltung extensiv genutzter Weiden und Äcker, Brachflächen, besonders aber der verbliebenen Heidegebiete ist ebenfalls essentiell für den Schutz dieser Art. Außerdem müssen Aufforstungen von nährstoffarmen Flächen und städtebauliche Zersiedlung reduziert werden.

Wiederherstellung der ursprünglichen Mosaikstruktur der Kulturlandschaft

Anlage von "Lerchenfenstern" (Partien ohne Einsaat auf großen Schlägen)

Bei der Aussaat hebt der Landwirt die Sämaschine für einige Meter an, so dass eine kleine, künstliche Störstelle von gut 20 m² entsteht. Dabei achtet er darauf, dass die Fenster in ausreichendem Abstand zu Fahrspuren, zum Feldrand, Gebäuden und Sitzwarten von Greifvögeln liegen. Das Ganze wird pro Hektar zwei Mal durchgeführt. An diesen beiden Stellen wächst kein Getreide auf, die Fenster bleiben kahl. Bei den weiteren Arbeitsgängen (Düngen, Pflanzenschutzmittel) können die Fenster wie der restliche Bestand behandelt werden. Der Landwirt hat also keinen weiteren Aufwand mit diesen Flächen, und der Ernteausfall ist verträglich. Die Lerchen haben nun "Landebahnen im Getreide-Dschungel". Hier suchen sie ihre Nahrung und laufen in den Bestand, wo sie ihre Nester in der Nähe der Fenster anlegen.

Zur Sicherung und vor allem auch Verbesserung der Bruthabitate der Feldlerche wird in der Gemarkung Niederselters Flur 11 Flurstücke 3 und 5 die Anlage von 3 Feldlerchenfenstern festgesetzt.

Es handelt sich hierbei um kleinere künstliche Störstellen inmitten des Ackers bzw. Feldes. Laut Angabe NABU Hessen, sind 2 Felder je Hektar ausreichend, um den Bruterfolg deutlich zu erhöhen und zwar schon im ersten Jahr.

Die Lerchenfenster sollen idealer Weise im Wintergetreide, Raps oder Mais angelegt werden, wenn möglich in Kuppenlage und in größeren Schlägen.

Herstellung der Lerchenfenster:

- Sämaschine für einige Meter anheben (20 m² je Fenster)
- Zwei Fenster/Hektar, gleichmäßig verteilt
- Maximaler Abstand zu Fahrgassen herstellen (da Füchse in den Fahrgassen schnürr)
- Mindestens 25 m Abstand zum Feldrand
- Mindestens 50 m Abstand zu Gehölzen, Gebäuden etc (Ansitz von Greifvögeln und Krähen)

Die Flurstücke Nr. 3 mit 5.259 m² und Nr. 5 mit 2.268 m² Fläche liegen im Verbund eines größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerschläges von insgesamt ca. 17.300 m² Flächengröße. Die in Rede stehenden Flurstücke befinden sich in gemeindlichem Besitz, die künftige Nutzung wird vertraglich mit dem Bewirtschafter geregelt.

Vor allem östlich der in Rede stehenden Ackerfläche handelt es sich um einen relativ ausgeräumten Landschaftsbestandteil.

Durch die festgesetzten Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung kann der Bruterfolg der nachweislich im Gemeindegebiet vorkommenden Feldlerche im Bereich der Kompensationsfläche nachhaltig verbessert werden.

Die Äcker, innerhalb derer die Lerchenfenster angelegt werden sollen, stehen weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung, ebenso sind sie weiterhin beihilfefähige Flächen für die Betriebsprämienregelung. Der Ernteausfall ist sehr gering und die Aufwendung für den Landwirt zur Herstellung der Lerchenfenster marginal. Die Bewirtschaftung des Gesamt-Schlages erfährt keine Beeinträchtigung durch die angelegten Lerchenfenster. D. h. die Fenster werden, wie der übrige Acker bspw. auch gegen Unkräuter gespritzt, so dass sie sich auch in der Fruchtfolge nicht negativ auswirken. Die Anlage der Lerchenfenster ist vertraglich durch die Gemeinde mit dem Bewirtschafter zu regeln.

Der Eingriff ist damit im räumlichen Zusammenhang durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

19.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1a BauGB und § 9 (1a) BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB für die möglichen Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung, bzw. für die Inanspruchnahme von bereits rechtskräftigen Ausgleichsflächen nachfolgende Zuordnung getroffen:

Zur Sicherung und vor allem auch Verbesserung der Bruthabitate der Feldlerche wird in der Gemarkung Niederselters Flur 11, Flurstücke 3 und 5 die Anlage von 3 Feldlerchenfenstern festgesetzt.

Die Flächen liegen im Gemeindeeigentum. Die jährliche Durchführung der Maßnahme wird vertraglich mit dem Bewirtschafter geregelt.

erstellt durch

Ingenieurbüro SLE Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Weinbach, den 13. März 2017

Anhang: - Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

Anhang

Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Hinweis: die Artenliste gibt einen Überblick, nicht alle Arten sind für jeden Standort geeignet. Bei der Auswahl sind neben anderen Exposition und Bodenverhältnisse zu berücksichtigen.

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

a) **GROSSE BÄUME (> 25 m)**

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe

b) **MITTLERE BÄUME (10-25 m)**

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Salix aurita	- Ohrweide		fr	fe
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

c) **KLEINE BÄUME (< 10 m)**

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme		fr	

d) **OBSTGEHÖLZE**

Äpfel

Erbacher Mostapfel
Haugapfel
Gelber Edel
Rote Sternrenette
Anhalter
Allendorfer Rosenapfel
Harberts Renette
Weilburger Apfel
Herrnapfel aus Waldgirmes

Süßkirschen

Kassins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Filsener Goldperle
Geisepitter
Perle von Filsen
Hängige
Simonis

Landsberger Renette
Brettacher
Ontario
Schöner aus Boskoop
Oldenburger
Rheinischer Winterrambour
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Fischer
Jakob Lebel
Roter Boskoop
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Echter Prinz
Goldparmäne
Heuchelheimer Schneeapfel
Hammeldeinchen
Hessische Tiefenblüte
Friedberger Bohnapfel
Kloppenheimer Streifling
Jakob Lebel

Birnen

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

Pflaumen

Wangenheims Frühzwetschge
Schönberger Zwetschge
Hauszwetschge
Auerbacher
Hanita
Bühler Zwetschge

Sauerkirschen

Lahnsteiner Süßweichsel
Filsener Glaskirsche

e) **Sonstige Bäume**

Speierling
Walnuss
Ross- und Esskastanie (nicht heimisch, in Ausnahmefällen)

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigriefflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingriefflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens *	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

* heimisch im Südwesten Deutschlands

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

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

i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu		fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün		fr
Clematis vitalba	- Waldrebe		fr

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe		fr
Hedera helix	- Efeu		fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		fr
Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe		

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

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

KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT

über 10 m Höhe

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

5 bis 10 m Höhe

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz