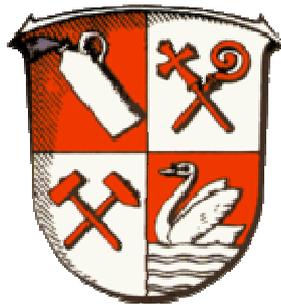




**Sammelbegründung
zur Neuzuweisung von Ausgleichflächen für folgende
Bebauungspläne**

1. Bebauungsplanänderung „Im Pfaffenacker“, Niederselters/Eisenbach
Bebauungsplanänderung 2015-1 „Am Hofacker“ für den Bereich
„Rewe-Markt“, Niederselters
2. Bebauungsplanänderung „Brunnen / Nußberg“, Niederselters
2. Bebauungsplanänderung „In der Spilset“, Eisenbach

**in der Gemeinde Selters (Taunus)
in der Gemarkung von Niederselters und Eisenbach**



Rechtsplan

10. Oktober 2016

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung	1
1.1	Wasserschutzgebiete.....	1
1.2	Landwirtschaftliche Belange.....	2
1.3	Erforderlichkeit der 2. Offenlage.....	2
2.0	Verfahren.....	3
3.0	Darstellung der ursprünglichen Ausgleichskonzeption (Ober Stiegswiese).....	4
4.0	1. Bebauungsplanänderung „Im Pfaffenacker“	6
4.1	Lage und Abgrenzung des Gebietes	6
4.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
5.0	Bebauungsplanänderung 2015-1 „Am Hofacker“ für den Bereich „REWE-Markt“	8
5.1	Lage und Abgrenzung des Gebietes	8
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO	9
5.4	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich.....	9
6.0	2. Bebauungsplanänderung „Brunnen/Am Nußberg“	10
6.1	Lage und Abgrenzung des Gebietes	10
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
7.0	2. Bebauungsplanänderung „In der Spilset“	12
7.1	Lage und Abgrenzung des Gebietes	12
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
8.0	Sonstige Zuordnungen nachrichtlich	13
8.1	Wegebau Gemarkung Niederselters, Flur 13, Flurstücke 2 und 3.....	13
9.0	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser)	15
9.1	Bilanzierung Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“	16
9.2	Bilanzierung neu zugeordnete Kompensationsflächen	17
10.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich.....	18
10.1	Darstellung des Bestandes der geplanten Ausgleichsfläche	19
10.2	Festgesetzte Maßnahmen	20
11.0	Entwicklungsziele / Artennachweise.....	21

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.

Seitens der Gemeinde Selters (Taunus) wurde die Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 (654 m²) und 37 (14.332 m²), auf der diverse Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, angelegt. Folgende Kompensationszuordnungen von Bebauungspläne/Bebauungsplanänderungen sowie eine Ausgleichsmaßnahme für einen Wegebau befinden sich auf der Sammelausgleichsfläche "Ober Stiegswiese".

Nr.	Bauleitplanverfahren	Rechtskraft
1.	Bebauungsplan „Im Pfaffenacker“	01.02.2002
2.	Bebauungsplanänderung „Am Hofacker“	30.12.2003
3.	1. Bebauungsplanänderung „Brunnen/Am Nußberg“	16.12.2004
4.	1. Bebauungsplanänderung „In der Spilset“	17.12.2004
Nr.	Sonstige Ausgleichsmaßnahmen (Zuordnungen) nachrichtlich	
1.	Wegebau Gemarkung Niederselters Flur 13, Flurstücke 2 und 3	

Die Gemeinde Selters (Taunus) beabsichtigt, sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“ angelegt sind, auf andere, gemeindeeigene Flächen zu verlegen.

Die vorgesehene Kompensation auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“ hat bis heute nicht bzw. nur ungenügend stattgefunden. Die hier vorliegende Planung benennt mit der Sammelausgleichsfläche „Im Bruch“ einen Bereich, der aufgrund seiner ökologischen Ausstattung, vielfältige Möglichkeiten zur nachhaltigen Verbesserung des ökologischen Gefüges darstellt.

Aus diesem Grund sollen die vier betroffenen Bebauungspläne geändert und die Ausgleichsflächen neu zugewiesen werden.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich vollumfänglich erhalten.

1.1 Wasserschutzgebiete

Die Ausgleichsfläche „Im Bruch“ befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen "Hessenstrasse" und Schürfung "Mannbach" der Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, Landkreis Limburg-Weilburg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Ausgleichsfläche „Im Hambacher Berg“ befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

1.2 Landwirtschaftliche Belange

Durch die Umlegung der Sammelausgleichsfläche ist nicht von einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung der Landwirtschaft auszugehen:

Zum einen ist ein Teil der beplanten Fläche "Im Bruch" bereits durch eine Maßnahme, die durch Mittel der Ausgleichsabgabe finanziert wurde, gebunden und unterliegt daher bereits Bewirtschaftungseinschränkungen.

Zum anderen können die entsprechenden in der Planzeichnung dargestellten Areale weiterhin extensiv entsprechend der Festsetzungen genutzt werden.

Die Maßnahme wurde darüber hinaus im Vorfeld durch die Gemeinde mit dem derzeitigen Bewirtschafter positiv abgestimmt.

Weiterhin belegt das nachfolgende Luftbild der Gemeinde Selters aus dem Jahr 2011 dass die in Rede stehende Fläche bereits seit längerem nicht mehr als Ackerland genutzt wird.

Darüber hinaus wurde bereits durch die Gemeinde Selters mit dem derzeitigen Bewirtschafter der Fläche "Im Bruch" ein Flächentausch vereinbart. Der betroffene Bewirtschafter erhält die gemeindeeigene Fläche "Ober Stiegswiese" die nach Rechtskraft vorliegender Planung ohne Einschränkung zu bewirtschaften ist.



1.3 Erforderlichkeit der 2. Offenlage

Nach Überprüfung im Verfahrensschritt der 1. Offenlage gem. § 13 BauGB hat sich ergeben, dass die benannte neue Sammelausgleichsfläche "Im Bruch" nicht wie zunächst vorgesehen in Gänze belegt werden kann, da ein 20 m breiter Randstreifen bereits rechtlich gebunden ist. Bewilligungsbescheid vom 27.12.2002; AZ 7134/220954.

Aus diesem Grund wurde die weitere Vorgehensweise und Biotopbewertung innerhalb eines Abstimmungsgesprächs mit der Unteren Naturschutzbehörde am 10.12.2015 wie folgt besprochen:

<u>Flur 12</u>	<u>Gesamtgröße</u>
Flurstück 104:	17.337 m ²
Flurstück 105:	4.424 m ²
Flurstück 103 tlw.	<u>300 m²</u>
	22.061 m ²

Davon bereits rechtlich durch o.g. Bewilligungsbescheid gebundene Flächen	
Randstreifen	7.400 m ²
Röhricht	<u>4.400 m²</u>
	11.800 m ²

Verbleibende zuordenbare Fläche: 22.061 m² - 11.800 m² = 10.261 m²

Für diese verbleibende Fläche von 10.261 m² ist als Vorgabe aus dem o.g. Bewilligungsbescheid Sukzessionsentwicklung vorgesehen. In Abstimmung mit der UNB werden für diese Flächen daher nach Kompensationsverordnung folgende Biototypen angenommen:

09.120 (ausdauernde Ruderalflur)	39 WP/m ² bzw.
09.130 (Wiesenbrache)	39 WP/m ²

Zur Korrektur erfolgt in der vorliegenden 2. Offenlage eine erneute Zuordnung von Kompensationsflächen zu den betroffenen Bebauungsplänen.

2.0 Verfahren

Die Bebauungsplanänderungen werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind durch vorliegende Änderungen nicht berührt. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 (2) BauGB gegeben.

Es wird unter Anwendung des § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung, abgesehen.

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

3.0 Darstellung der ursprünglichen Ausgleichskonzeption (Ober Stiegswiese)

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den Eingriff durch max. mögliche Bebauung und Versiegelung auf der Fläche für Gemeinbedarf ist als Ausgleich zugeordnet:

Die Ausgleichsfläche, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37 hier anteilig den folgenden Bebauungsplänen:

- „Im Pfaffenacker“; 2.000 m²
- „Am Hofacker“; 5.186 m²
- „Brunnen/Am Nußberg“; 4.441 m²
- „In der Spilset“; 846 m²

sowie nachrichtlich:

- „Wegebau Gemarkung Niederselters, Flur 13, Flurstücke 2 und 3“; 1.445 m²

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.

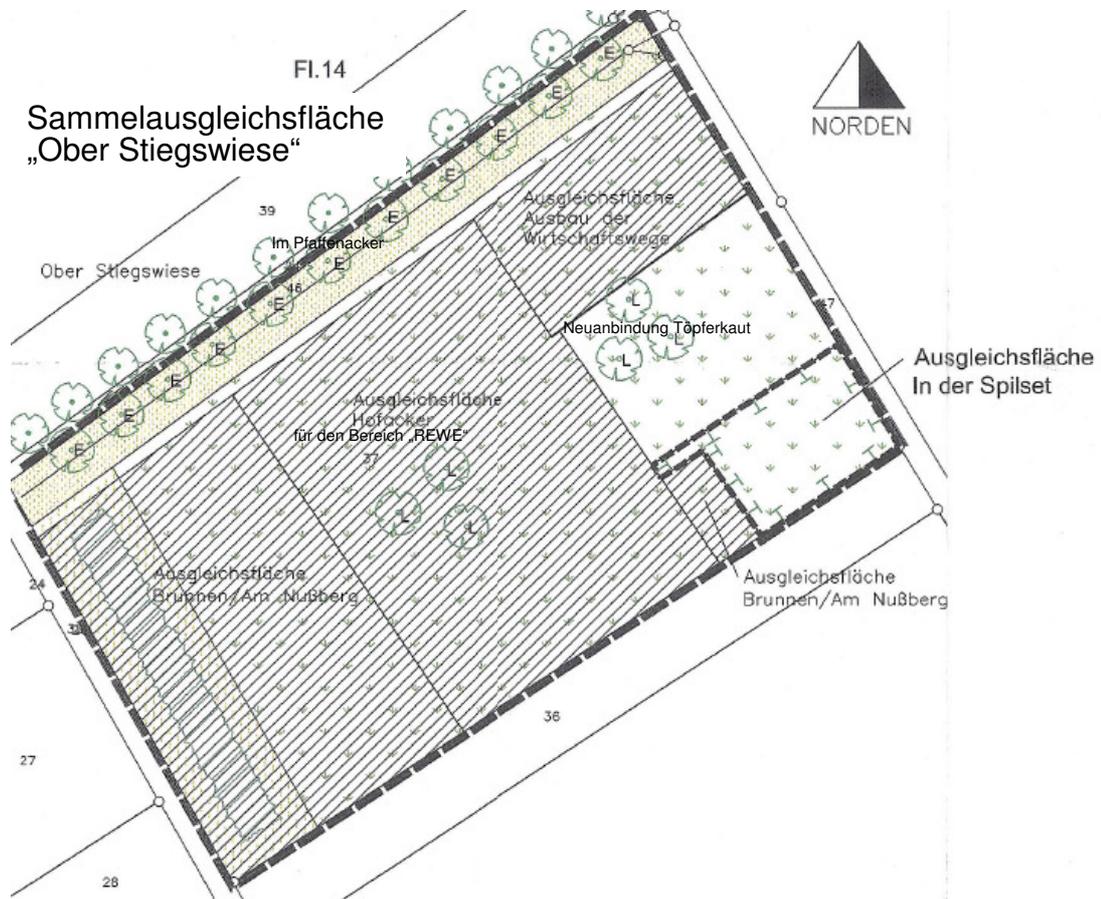
2. Entwicklung einer artenreichen, krautigen und geophytenreichen Sukzession

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 eines artenreichen, krautigen und hochstaudenreichen, gewässerbegleitenden Sukzessionsbereiches.

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



Die Zuweisung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen der betroffenen Bebauungspläne erfolgte verbalargumentativ.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird nachfolgend unter Ziff. 9.0 zur Bewertung die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005 herangezogen. Dabei wurde zur Ermittlung des Ausgleichsdefizits der Voreingriffszustand der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“ dem damals angestrebten Ausgleich als Endergebnis gegenüber gestellt.

Der innerhalb der Sammelausgleichsfläche zugeordnete Ausgleich für die Maßnahme "Neuanbindung Töpferkaut", ist gemäß dem Genehmigungsbescheid vom 24.06.2004, AZ 71.36/240230 hergestellt.

4.0 1. Bebauungsplanänderung „Im Pfaffenacker“

4.1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke (nach aktueller Vermessung):

Gemarkung Niederselters

Flur 7

Flurstücke: 5/5 tlw.

Flur 14

Flurstücke: 116/1 tlw., 116/2, 117/3, 119/3, 119/10 tlw.

Gemarkung Eisenbach

Flur 1

Flurstücke: 16/32 tlw.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt

Darstellung und Festsetzung durch Planzeichen (gem. PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

6. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

9. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen gelten unverändert.

10. Sonstige Planzeichen

Die Festsetzungen gelten unverändert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

Die Festsetzungen gelten unverändert.

Landschaftsplanerische Festsetzungen für den engeren Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen gelten unverändert.

Nachrichtliche Übernahme

Die Festsetzungen gelten unverändert.

Denkmalschutz

Die Festsetzungen gelten unverändert.

Anlagen zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen gelten unverändert.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf dem Grundstück, Gemarkung Niederselters, Flur 12, Flurstück 49 tlw., werden insgesamt 3.111 m² bisher intensiv genutztes Grünland einer Brache zugeführt. Es ergibt sich eine Wertsteigerung von 18 Biotopwertpunkten / m², d.h. 56.000 Biotopwertpunkte.

Maßnahmen:

abschnittsweise Mahd zu 2 Teilflächen im alternierenden Turnus alle 3 Jahre unter Abtransport des Mähgutes.

Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (außer punktuelle Maßnahmen gegen Neophyten oder standortuntypische Arten) sind unzulässig.

Beweidung ist unzulässig.

5.0 Bebauungsplanänderung 2015-1 „Am Hofacker“ für den Bereich „REWE-Markt“

Hinweis:

Der Planung zugrunde liegt der ursprüngliche Bebauungsplan "Auf dem Hofacker - tw. Flur 6 und 8" aus dem Jahr 1977. Dieser Plan unterlag bis heute mehreren Änderungen. Vorliegende Zuordnung wurde für den dargestellten Planbereich getroffen, Rechtskraft am 30.12.2003 mit der letzten Änderung gem. § 13 BauGB mit Satzungsbeschluss vom 01.10.2014.

5.1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederselters

Flur 8

Flurstücke: 8/1, 2/11 tlw., 18/1 tlw.,

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt.

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

D. Landschaftspflegerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 25 und 20 BauGB

Die Festsetzungen gelten unverändert.

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

5.4 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf den Grundstücken, Gemarkung Niederselters, Flur 12,
Flurstück 103 tlw. mit 300 m²

intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 6.900 Biotopwertpunkte

Flurstück 106 tlw. mit 3.222,5 m²

intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 74.118 Biotopwertpunkte

Flurstück 104 tlw. mit 8.706 m², davon werden

910 m² zu Schilfröhricht entwickelt (rechtl. Bestand = ausdauernde Ruderalflur)
Wertgewinn 14 WP je m², d.h. 12.740 Biotopwertpunkte

und

7.796 m² zu extensiv genutzter Frischwiese (rechtl. Bestand = ausd. Ruderalflur)

Wertgewinn 5 WP je m², d.h. 38.980 Biotopwertpunkte

Flurstück 105 tw mit 1.255 m², davon werden
740 m² zu Schilfröhricht entwickelt (rechtl. Bestand = ausdauernde Ruderalflur)
Wertgewinn 14 WP je m², d.h. 10.360 Biotopwertpunkte
und
515 m² zu extensiv genutzter Frischwiese (rechtl. Bestand = ausd. Ruderalflur)
Wertgewinn 5 WP je m², d.h. 2.575 Biotopwertpunkte

Maßnahmen:

Aufgrund der bereits vorhandenen entsprechenden Pflanzenbestände und der Geländemorphologie sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Um das angestrebte Entwicklungsziel zu fördern, ist vorgesehen vorhandene Drainageleitungen in der Fläche rückzubauen.

6.0 2. Bebauungsplanänderung „Brunnen/Am Nußberg“

6.1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Niederselters

Flur 2

Flurstücke: 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 199, 184/1, 183/1, 182/1, 181/1, 180/1, 179/1, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 213, 212, 218, 217, 108/1 tlw., 108/2 tlw., 108/3 tlw., 205, 204, 214, 203, 202, 215, 216, 201, 200, 99/1 tlw., 110/1 tlw., 111/2, 133/2 tlw., 130/2 tlw., 99/1 tlw.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt.

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

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

2. Höhenlage der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) sowie § 18 (1) BauNVO] (nur für WA 1, WA 2 und MI)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

3. Zulässigkeit von Einzelhäusern (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

4. Größe der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

6. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 (1) Nr. 6 BauGB (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

8. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Die Festsetzungen gelten unverändert.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO (nur für WA 1, WA 2 und MI 1)

Die Festsetzungen gelten unverändert.

C. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

Die Festsetzungen gelten unverändert.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf den Grundstücken, Gemarkung Niederselters, Flur 12,
Flurstück 106 tlw. mit 372,50 m²
intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 8.567 Biotopwertpunkte

Flurstück 108/1 tlw. mit 4.747 m²
intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 109.181 Biotopwertpunkte

Maßnahmen:

Aufgrund der bereits vorhandenen entsprechenden Pflanzenbestände, der gegebenen hydrologischen Verhältnisse und der Geländemorphologie sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Um das angestrebte Entwicklungsziel zu fördern, ist vorgesehen vorhandene Drainageleitungen in der Fläche rückzubauen.

7.0 2. Bebauungsplanänderung „In der Spilset“

7.1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan bleibt unberührt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Eisenbach

Flur 11

Flurstücke: 182/10,182/17, 182/18, 182/20, 182/23 tlw., 183/5 tlw.,

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweis: Änderungen sind zur besseren Übersichtlichkeit in roter Schrift dargestellt.

A. Ungeänderte Übernahme aus dem Rechtsplan

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

Die Festsetzungen gelten unverändert.

B. Festgesetzte Änderungen

Die Festsetzungen gelten unverändert.

C. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes uneingeschränkt weiter.

Die Festsetzungen gelten unverändert.

D. Nachrichtliche Übernahme gesetzlicher Regelungen zur Sicherung archäologischer Belange und der Paläontologischen Denkmalpflege gemäß § 9 (6) BauGB

Die Festsetzungen gelten unverändert.

E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf den Grundstücken, Gemarkung Niederselters, Flur 12,
Flurstück 108/1 tlw. mit 580 m²

intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur extensiv genutzten Frischwiese
Wertgewinn 23 WP je m², d.h. 13.340 Biotopwertpunkte

Flurstück 49 tlw. mit 575 m²

intensiv genutztes Grünland wird entwickelt zur Wiesenbrache
Wertgewinn 18 WP je m², d.h. 10.348 Biotopwertpunkte

Maßnahmen Brache:

abschnittsweise Mahd zu 2 Teilflächen im alternierenden Turnus alle 3 Jahre unter Abtransport des Mähgutes.

Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (außer punktuelle Maßnahmen gegen Neophyten oder standortuntypische Arten) sind unzulässig.

Beweidung ist unzulässig.

Maßnahmen Frischwiese:

Aufgrund der bereits vorhandenen entsprechenden Pflanzenbestände, der gegebenen hydrologischen Verhältnisse und der Geländemorphologie sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Um das angestrebte Entwicklungsziel zu fördern, ist vorgesehen vorhandene Drainageleitungen in der Fläche rückzubauen.

8.0 Sonstige Zuordnungen nachrichtlich

8.1 Wegebau Gemarkung Niederselters, Flur 13, Flurstücke 2 und 3

Die Gemeinde Selters (Taunus) hat die beiden Wirtschaftswege, Gemarkung Niederselters, Flur 13, Flurstücke 2 und 3 im Jahr 2001 teilweise ausgebaut, was einen Kompensationsbedarf erfordert hat.

Dieser Kompensationsbedarf wurde ebenfalls auf der Sammelausgleichsfläche „Obere Stiegswiese“ als Ausgleich zugeordnet und muss somit ebenfalls neu zugeordnet werden. die dazu erforderlichen Regelungen werden zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb dieses vorliegenden Verfahrens getroffen.

Die Neuordnung zur Maßnahme "Wegebau Gemarkung Selters, Flur 13, Flurstücke 2 und 3" wird an dieser Stelle nachrichtlich mitgeteilt

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Für den Eingriff durch die Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“, Gemarkung Niederselters, Flur 14, Flurstück 46 und 37, wird als Ausgleich neu zugeordnet:

Auf dem Grundstück, Gemarkung Niederselters, Flur 12, Flurstück 49 tlw. mit 2.589 m², davon werden
511 m² intensiv genutztes Grünland entwickelt zu einem Feldgehölz
Wertgewinn 6 WP je m², d.h. 3.066 Biotopwertpunkte
2.078 m² intensiv genutztes Grünland entwickelt zur Wiesenbrache
Wertgewinn 18 WP je m², d.h. 37.404 Biotopwertpunkte

Maßnahmen Brache:

abschnittsweise Mahd zu 2 Teilflächen im alternierenden Turnus alle 3 Jahre unter Abtransport des Mähgutes.

Düngung und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (außer punktuelle Maßnahmen gegen Neophyten oder standortuntypische Arten) sind unzulässig.

Beweidung ist unzulässig.

Maßnahmen Feldgehölz:

Anpflanzung von autochthonen Strauch- und Heckengehölzen 5-reihig in einem Pflanzraster von 2,5 m x 2,0 m in die, in unregelmäßiger Verteilung im durchschnittlichen Abstand von ca. 8 m, Hochstämme integriert werden.

Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Corylus avellana	(Hasel)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Ligustrum vulgare	(Rainweide)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Crataegus momogyna	(Weißdorn)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Rosa canina	(Hundsrose)	Str., 2xv oB, 60-100cm
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)	Str., 2xv oB, 60-100cm

Hochstämme:

Carpinus betulus	(Hainbuche)	HS, 2xv, 200/250cm
Prunus avium	(Wildkirsche)	HS, 2xv, 200/250cm
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	HS, 2xv, 200/250cm

Hinweis: Der Satzungsbeschuß der durch vorliegendes Verfahren geänderten Bebauungspläne bezieht sich ausdrücklich nicht auf die nachrichtliche Mitteilung zur Neuordnung der Maßnahme "Wegebau Gemarkung Niederselters, Flur 13, Flurstücke 2 und 3".

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

Hinweis: Die Zuweisung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen der betroffenen Bebauungspläne erfolgte verbalargumentativ. Zur besseren Übersichtlichkeit soll nachfolgend zur Bewertung die Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005 herangezogen werden. Dabei wurde zur Ermittlung des Ausgleichsdefizits der Voreingriffszustand der Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegswiese“ dem damals angestrebten Ausgleich als Endergebnis gegenüber gestellt.

Die auf den Flurstücken vorhandene, als intensives Grünland bewirtschaftete Fläche, wird in der Regel viermal im Jahr gemäht. Die erste Mahd wird zur Ballenproduktion genutzt. Alle weiteren Bewirtschaftungseinheiten dienen der Grassilage.

Aus diesem Grund wurde die weitere Vorgehensweise und Biotopbewertung innerhalb eines Abstimmungsgesprächs mit der Unteren Naturschutzbehörde am 10.12.2015 wie folgt besprochen:

<u>Flur 12</u>	<u>Gesamtgröße</u>
Flurstück 104:	17.337 m ²
Flurstück 105:	4.424 m ²
Flurstück 103 tlw.	<u>300 m²</u>
	22.061 m ²

Davon bereits rechtlich gebundene Flächen	
Randstreifen	7.275 m ²
Röhricht	<u>4.400 m²</u>
	11.675 m ²

Verbleibende zuordenbare Fläche: 22.061 m² - 11.675 m² = 10.386 m²

Für diese verbleibende Fläche von 10.386 m² besteht als Vorgabe aus dem o.g. Bewilligungsbescheid Sukzessionsentwicklung.

Diese Vorgabe wurde bisher jedoch nicht eingeleitet bzw. umgesetzt. Die verbleibende Restfläche wird bis jetzt gemäht, bzw. intensiv als Grünland genutzt.

In Abstimmung mit der UNB werden für diese Flächen unter Berücksichtigung des rechtlich anzuhaltenden Bestandes nach Kompensationsverordnung folgende Biotop-typen angenommen:

09.120 (ausdauernde Ruderalflur)	39 WP/m ²
[bzw.09.130 (Wiesenbrache)	39 WP/m ²]

Für die vorgesehene Umwandlung zu Schilfröhricht (05.410) mit 53 BWP ergibt sich somit ein Wertgewinn von 14 BWP/m².

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Restfläche (derzeit Intensivwiese) in den Biotoptyp 06.310 extensiv genutzte Frischwiese mit 44 BWP/m² überführt werden.

Angerechnet als Wertgewinn kann dabei allerdings nur die Aufwertung, die über den rechtlichen Bestand (Ausdauernde Ruderalflur mit 38 BWP/m²) hinausgeht, d.h. es entsteht ein Wertgewinn auf diesen Flächen von 5 BWP/m².

9.1 Bilanzierung Sammelausgleichsfläche „Ober Stiegsweise“

Eingriffsbilanz

Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP	m2	Summe WP	Nutzungstyp	Typ-Nr.	WP	m2	Summe WP
Bestand					Planung				
Im Pfaffenacker									
Acker	11.191	16	2.000	32.000	Nassstaudenflur	05.460B	44	1.593	70.092
					Ext. Frischwiese	06.310B	44	407	17.908
Am Hofacker									
Acker	11.191	16	5.186	82.976	Ext. Frischwiese	06.310B	44	5.186	228.184
					Baum 3 Stück*	04.110	31	15	465
Brunnen/Am Nußberg									
Acker	11.191	16	4.441	71.056	Ext. Frischwiese	06.310B	44	2.841	125.004
					Wiesenbrache	09.130B	39	900	35.100
					Hecken	02.200B	41	700	28.700
In der Spielset									
Acker	11.191	16	846	13.536	Ext. Frischwiese	06.310B	44	846	37.224
Wegebau "Flurstück 2 und 3"									
Acker	11.191	16	1.445	23.120	Ext. Frischwiese	06.310B	44	1.445	63.580
Summe			13.918	222.688				13.918	606.257
Differenz									383.569

* Zur Anrechnung kommen 5 m² je Baum, Zuwachs von 10 Jahren berücksichtigt.

Kompensationsbedarf der einzelnen Bebauungspläne sowie der sonstigen Zuordnungen:

1. Bebauungsplanänderung „Im Pfaffenacker“	56.000 WP
Bebauungsplanänderung 2015-1 „Am Hofacker“ für den Bereich „Rewe-Markt“	145.673 WP
2. Bebauungsplanänderung „Brunnen / Nußberg“	117.748 WP
2. Bebauungsplanänderung „In der Spielset“	23.688 WP
Wegebau Gemarkung Niederselters	

10.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Dem ermittelten Eingriff in Form eines Biotopwertdefizits von 383.569 WP Wertpunkten wird als Ausgleich wie folgt zugeordnet:

nachfolgende Bebauungsplanungen:

1. Bebauungsplanänderung „Im Pfaffenacker“ 55.998 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg":

Teilfläche 1, Flurstück 49 tlw., 3111 m²

Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in Wiesenbrache

06.910 intensive Wirtschaftswiese → 09.130 Wiesenbrache

2.435 m² x 18 WP = 55.998 WP

Bebauungsplanänderung 2015-1 „Am Hofacker“

für den Bereich „Rewe-Markt“

145.673 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch":

Teilfläche 1, Flurstücke 103 tlw., 104 tlw., 105 tlw. und 106 tlw.

Umwandlung Ruderalflur (rechtl. Bestand) in Schilfröhricht

09.120 Ruderalflur → 05.410 Schilfröhricht

1.650 m² x 14 WP = 23.100 WP

Umwandlung Ruderalflur (rechtl. Bestand) in extensive Frischwiese

09.120 Ruderalflur → 06.310 Frischwiese

8.311 m² x 5 WP = 41.555 WP

Umwandlung intens. Wirtschaftswiese in extensive Frischwiese

06.910 Wirtschaftswiese → 06.310 Frischwiese

3522,5 m² x 23 WP = 81.017,5 WP

2. Bebauungsplanänderung „Brunnen / Nußberg“ 117.748 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch":

Teilfläche 2, Flurstück 106 tlw. und 108/1 tlw., 5.119,5 m²

Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in eine extensive Frischwiese

06.910 intensive Wirtschaftswiese → 06.310 extensive Frischwiese

5.119,5 m² x 23 WP = 117.748,5 WP

2. Bebauungsplanänderung „In der Spilset“ 23.688 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch"

Teilfläche 3, Flurstück 108/1 tlw., 580 m²

Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in eine extensive Frischwiese

06.910 intensive Wirtschaftswiese → 06.310 extensive Frischwiese

580 m² x 23 WP = 13.340 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg":

Teilfläche 2, Flurstück 49 tlw., 575 m²

Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in Wiesenbrache

06.910 intensive Wirtschaftswiese → 09.130 Wiesenbrache

575 m² x 18 WP = 10.350 WP

nachrichtlich sonstige Maßnahmen:

Wegebau Gemarkung Niederselters 40.460 WP

Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg":

Teilfläche 3, Flurstück 49 tlw., 2.078 m²

Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in Wiesenbrache

06.910 intensive Wirtschaftswiese → 09.130 Wiesenbrache

2.078 m² x 18 WP = 37.404 WP

Teilfläche 3, Flurstück 49 tlw., 510 m²

Umwandlung der intensiven Wirtschaftswiese in Feldgehölz

06.910 intensive Wirtschaftswiese → 02.400 Feldgehölz

510 m² x 6 WP = 3.060 WP

zugeordnete Teilflächen WP Gesamt:

383.573 WP

10.1 Darstellung des Bestandes der geplanten Ausgleichsfläche

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch"

Die Fläche stellt sich derzeit als relativ artenarmer Bestand mit Dominanz von deutschem Weidelgras (*Lolium perenne*), Ampfer (*Rumex*) und Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) dar. Der Schilfbestand hat derzeit durch die intensive Mahd keine Möglichkeit sich zu entwickeln.



Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg"

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wirtschaftswiese mit mehreren Schnitten je Jahr genutzt.

Die Fläche liegt innerhalb eines relativ ausgeräumten Landschaftskompartmentes. Entlang der westlichen und nordwestlichen Flurstücksgrenze stocken bereits Gehölze.



10.2 Festgesetzte Maßnahmen

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch"

Die intensive Nutzung des Grünlandes wird in eine extensive Nutzung umgewandelt. Auf den Flächen, auf den ein Schilfbestand entwickelt werden soll, wird die Bewirtschaftung komplett aufgegeben und die Drainageleitungen werden durch die Gemeinde Selters (Taunus) gekappt bzw. beseitigt.

Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg"

Die Fläche wird aus der Nutzung genommen. Es erfolgt eine Neuanpflanzung von Gehölzen laut Planzeichnung.

11.0 Entwicklungsziele / Artennachweise

Sammelausgleichsfläche "Im Bruch"

Bereits die Anlage der drei Amphibienteiche im Jahr 2012, direkt angrenzend an das Plangebiet der vorliegenden Neuplanung, hatte durch die damit verbundene Verbesserung des ökologischen Spektrums eine deutlich positive Wirkung auf die Bandbreite der vorkommenden Vogelarten.

Neben den zu erwartenden Arten für ein derartiges Habitat wie:

- Blaumeise
- Kohlmeise
- Zaunkönig
- Wachoderdrossel
- Zilpzalp
- Graureiher
- Elster
- Rabenkrähe
- Amsel

sind weitere Vogelartenvorkommen zu nennen, die als regionale Besonderheiten gelten müssen und diesem Gebiet eine wichtige und besondere Funktion für einzelne Brut- und Rastvögel zuweisen.

Bekassine	Tagesgast während der Zugperiode
Waldwasserläufer	Längerer Aufenthalt während der Zugperiode
Beutelmeise	Tagesgast während der Zugperiode
Schwarzkehlchen	Längerer Aufenthalt während der Zugperiode, Brut möglich
Braunkehlchen	Großes Auftreten während der Zugperiode
Wasserralle	Nachweis Einzeltier, Brut wahrscheinlich
Rohrhammer	Mindestens 2 Bruten
Steinschmätzer	Tagesgast während der Zugperiode

Bestandsaufnahme von November 2012 bis November 2013

Durch die derzeit intensive Grünlandbewirtschaftung des Plangebietes hat der vorhandene Schilfbestand nicht die Möglichkeit, sich natürlich in der Fläche auszubreiten. Mit der Umsetzung der vorliegenden Kompensationsmaßnahme soll durch extensive Nutzung und Rücknahme der Mahdhäufigkeit bis zur Aufgabe der Nutzung im dargestellten Bereich (siehe Plan Nr. 4: Maßnahmenplan) der vorhandene Schilfbestand erweitert und somit im Bestand gefestigt werden.

Die beiden dargestellten Flächen, auf denen ein Schilfröhrichtbestand entwickelt werden soll, sind aufgrund der Geländemorphologie als geeignet einzustufen. Um das angestrebte Entwicklungsziel zu fördern, werden die vorhandenen Drainageleitungen in diesen beiden Flächen gekappt bzw. zurückgebaut.

Im Zuge der bereits erfolgten Anlage der drei Amphibienteiche im Gebiet konnte bereits festgestellt und bewiesen werden, dass diese Maßnahme innerhalb bereits kurzer Zeitspannen von ca. 1 - 2 Jahren eine deutlich erkennbare positive Auswirkung (Zielverwirklichung) nach sich zieht.

Aus diesem Grund wurde auch der angestrebte Biototyp 06.310 B in der Bilanz nicht abgewertet, da die Erfahrung im Gebiet gezeigt hat, dass das angestrebte Entwicklungsziel aufgrund der gegebenen Bedingungen im Gebiet in relativ irrelevanten Zeiträumen erreicht werden kann.

So hat sich durch die bereits erfolgten oben beschriebenen Maßnahmen in den benachbarten Flächen der Teiche eine ökologisch wertvolle und damit nicht nur für die Avifauna bedeutsame Nass-/Feuchtwiesenvegetation eingestellt, die Lebensraum für viele Hautflügler, Insekten und Mollusken darstellt.

Insbesondere zur Verbesserung und Unterstützung des Vorkommens der Rohrammer sollte aus avifaunistischer Sicht der Schilfbestand unbedingt geschützt und erweitert werden. Nachweislich gibt es im gesamten Kreis Limburg-Weilburg weniger als 10 Brutpaare dieser Art.

Insofern unterstützt die geplante Sammelausgleichfläche "Im Bruch" die Ziele der ökologischen Unterstützung von Flora und Fauna deutlich nachhaltiger und sinnvoller als dies der derzeit rechtskräftigen Ausgleichsfläche "Ober Stiegswiese" konstatiert werden kann.

Sammelausgleichsfläche "Im Hambacher Berg"

Die Fläche hat aufgrund der Vorausstaltung (bereits vorhandene Gehölze, vorhandene Brachebereiche) ein gutes naturschutzfachliches Entwicklungspotential. Es wird angestrebt, durch die Anpflanzungsfestsetzungen in Verbindung mit der Nutzungsaufgabe eine Feldgehölzinsel mit hoher Habitatausstattung zu entwickeln, die eine ökologisch hochwertige Trittstein- und Vernetzungsfunktion aufweist.

aufgestellt:

Selters (Taunus) / Weinbach, den 10. Oktober 2016

Planverfasser:

Bauamt Gemeinde Selters
Dipl.-Ing. M. Eng. (FH) Benjamin Zabel
Brunnenstraße 46
65618 Selters (Taunus)

SLESchönherr
Dipl. Ing. Heike Mendel
Fichtenhof
35796 Weinbach