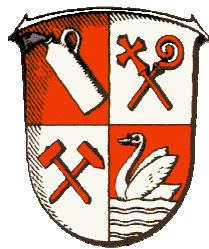


Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

„Klosterstraße“

**Ortsteil Niederselters
Gemeinde Selters**



Begründung

Exemplar der Satzung

20. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1.0	Anlass der Aufstellung und Planungsziele	1
1.1	Siedlungsentwicklung	3
1.2	Verfahren	3
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3.0	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010	6
3.1.1	Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit vorhandener Flächenreserven im Vorranggebiet Siedlung Bestand Niederselters	7
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
4.0	Tabellarische Charakteristik	10
5.0	Städtebauliches Konzept	11
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1 (a) BauGB	11
5.2	Begründung der Festsetzungen	12
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen	13
5.2.3	Grünordnung	15
5.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
6.0	Verkehrstechnische Erschließung /ÖPNV	16
7.0	Immissionsschutz	16
7.1	Werferanlage	16
7.2	Bahntrasse	18
8.0	Brandschutz	19
9.0	Wasserwirtschaftliche Belange	20
9.1	Grundwasserschutz/Wasserversorgung	20
9.2	Fließgewässer, Abflussverhältnisse, Trinkwasserschutzgebiete,	20
9.3	Kommunales Abwasser	21
9.4	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	21
10.0	Energieversorgung	21
10.1	Stromversorgung	21
10.2	Gasversorgung	22
11.0	Telekom	23
12.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege	24
13.0	Abfallwirtschaft	24
14.0	Belange des Bergbaus	24
15.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	24
16.0	Belange der Gleichstellung	24
17.0	Flurbereinigung	25

18.0	Belange der Bahn	25
19.0	Forst.....	25
20.0	Bodenordnung	25
21.0	Kampfmittel	25
22.0	Planungsrechtliche Festsetzungen für den Änderungsbereich	26
23.0	Flächenbilanz.....	35
24.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung	36
25.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.....	36
26.0	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotentiale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung	38
26.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt	38
26.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch).....	38
26.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potential	39
26.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.....	40
26.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen	40
27.0	Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen.....	41
28.0	Restkompensation im Geltungsbereich für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft.....	43
29.0	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertverfahren (Aicher/Leyser).....	47
	Artenvorschlagsliste standortgerechter heimischer Gehölze für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen	49
	Geräuschimmissionsprognose P 19037 erstellt durch GSA Ziegelmeyer GmbH Limburg vom 17.09.2019	

1.0 Anlass der Aufstellung und Planungsziele

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

In der 9. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selters vom 10.05.2017 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klosterstraße" gemäß BauGB beschlossen. Geplant ist die Ausweisung von bis max. drei weiteren Baugrundstücken, wobei hier die Option der Aufteilung von entsprechend großen Parzellen berücksichtigt wird, die die Kombination von Wohnen mit Gewerbebetrieb ermöglichen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der ständigen Nachfrage nach Eigentumsbauland der Einwohner von Selters, insbesondere von Niederselters.

Im Zuge einer städtebaulich sinnvollen "Innenentwicklung" und zur Berücksichtigung des § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 (Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden) BauGB soll die Bebauungsplanaufstellung Baulandpotenzial im Innenbereich mobilisieren.

Obwohl die Planfläche planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, erscheint sie visuell vor Ort als "Baulücke", dies umso mehr, als die östlich anschließenden Flurstücke Nr. 135/5, 135/4 und 135/3 derzeit bebaut werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde am 20.03.2003, ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird daher erforderlich und parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die vorliegend überplante Fläche schließt südlich an eine Bahnlinie an und wird östlich begrenzt durch Bestandsbebauung, während sich westlich ein Sportgelände anschließt, das nach Angaben der Gemeinde ausschließlich durch einen Leichtathletikverein als "Werferzentrum" genutzt wird. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Selters und ist somit verfügbar.

Hinweis zum 1. Entwurf:

Entsprechend bereits vorliegender Anfragen sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sollte ursprünglich hier ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden, das sich hinsichtlich seines Störgrades und der Störempfindlichkeit in die Umgebung einfügt.

Hinweis zum 2. Entwurf:

Inzwischen liegt der Gemeinde eine Bewerbung der "vitos Teilhabe" (LWV Hessen) vor, die sich auf das gesamte Grundstück im Geltungsbereich bezieht. Die Gemeinde hat beschlossen diese Bewerbung vorrangig zu berücksichtigen.

Hintergrund der Anfrage ist der Umstand, dass Wohnplätze, die sich derzeit noch auf dem Krankenhausgelände der vitos-Weil Lahn in Weilmünster befinden, ausgelagert werden müssen, weil die derzeit genutzten Gebäude nicht mehr dem heutigen technischen Standard entsprechen und nach Renovierung einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.

Aus diesem Grund eruiert die vitos derzeit Ersatzstandorte für Wohnplätze für Menschen mit Beeinträchtigungen in der Region.

Der Standort Selters wird aufgrund der vorhandenen Flächengröße und der vorhandenen Infrastruktur als sehr geeignet angesehen. Der Wunsch und das Bedürfnis nach Teilhabe an gesellschaftlichen Lebensvollzügen entsprechen dem heutigen Bedürfnis der Menschen mit Beeinträchtigungen.

Das Wohnprojekt soll künftig ca. 18 Personen ein neues Zuhause bieten. Ein "Heimcharakter" soll für das künftige Wohnprojekt vermieden werden. Vielmehr soll ein selbstbestimmtes und eigenverantwortliches Wohnen in Gemeinschaften von höchstens 5 Personen mit bedarfsgerechter Unterstützung durch Mitarbeiter/innen Grundlage der Planung sein.

Daneben soll es neben den Wohngemeinschaften ein Angebot für Menschen mit geringeren Einschränkungen in Form von Appartements geben, in denen sich die Bewohner weitgehend autonom versorgen können.

Ein Angebot von einigen Plätzen zur Gestaltung des Tages sollen das Angebot abrunden.

Für die meisten künftigen Bewohner bildet die Wohnstätte den Lebensmittelpunkt, da diese nur mit persönlicher Begleitung das Haus verlassen können.

Die benötigten Lebensmittel werden gemeinsam von den Betreuer/innen mit den Bewohnern vor Ort eingekauft.

Hauswirtschaftliche Tätigkeiten und persönliche Wäsche werden von den Bewohnern (mit Unterstützung) selbst erledigt, so dass hierzu kein weiterer KFZ-Verkehr anfällt.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Gebäudekubatur orientieren sich an der Umgebungsbebauung und den Anforderungen zur Zielverwirklichung, das Maß der baulichen Nutzung soll unter Berücksichtigung der Zielverwirklichung und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß Baunutzungsverordnung ausgeschöpft werden.

Entsprechend der nun avisierten Nutzung wird die Fläche als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.

Gemäß § 1a 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.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 8 a BauGB.

Umweltprüfung

Nach In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz am 03.08.2001 (BGBl. 2001, S. 1950) unterliegen bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben der UVP-Pflicht bzw. bedürfen der allgemeinen Vorprüfung hinsichtlich einer UVP-Notwendigkeit (Anlage 1 zum UVPG, Nr. 18). Der Schwellenwert für eine Vorprüfungspflicht wird nicht erreicht.

Ein separater Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

1.1 Siedlungsentwicklung

Der Raumordnungsplan setzt den max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die verschiedenen Städte und Gemeinden fest.

Der festgesetzte max. Bedarf an Siedlungsfläche für das Gemeindegebiet Selters beträgt laut Regionalplan Mittelhessen 2010 für den Zeitraum von 2002 bis 2020 max. 8 ha.

Seit dem Jahr 2002 wurden bis dato folgende Flächen entwickelt:

-	Bebauungsplan „Brunnen, Am Nußberg“ 2003 Mischbaufläche: 7.672 m ² -> davon 50 %	3.800 m ² WA
	Wohnbaufläche:	13.241 m ² WA
	Gewerbefläche: 4.878 m ² GE	
-	Bebauungsplan Schulweg I, 2012 Wohnbaufläche:	. 9.550 m ² WA
-	Bebauungsplan Schulweg II, 2017 Wohnbaufläche:	. 7.975 m ² WA
-	Bebauungsplan Schulweg III, 2019 Wohnbaufläche:	9.340 m ² WA
	<u>Summe</u>	<u>ca. 4.4 ha WA</u>
	ca. 0,5 ha GE	

Die hier vorliegende Planung entwickelt keine Wohnbaufläche WA.

Selters liegt im Ordnungsraum, für welchen ein Basis-Dichtewert von 18 WE je ha formuliert ist.

Für Selters ist laut Regionalplan Mittelhessen 2010, ein Zuwachs der Haushalte von 2002 bis 2020 von 1% prognostiziert.

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	10.05.2017
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	10.12.2018 bis 18.01.2019
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	25.03.2019 bis 26.04.2019
2. Entwurf § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	21.10.2019 bis 22.11.2019
Satzungsbeschluß Bebauungsplan	18.12.2019
Feststellung der Flächennutzungsplanänderung	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Die Planung weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würde. Aufgrund der Feiertage und des Jahreswechsels wird jedoch die Auslegungsfrist auf 40 Tage festgesetzt.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Auslegungsfrist beträgt aufgrund der Osterfeiertage 33 Tage. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind darüber hinaus keine außergewöhnlich zu überprüfenden Besonderheiten vorhanden, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würden.

2. Entwurf Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Auslegungsfrist beträgt 33 Tage. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine außergewöhnlich zu überprüfenden Besonderheiten vorhanden, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würden.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das zu beplanende Gebiet umfasst ca. 3.000 m² und grenzt von Süden her unmittelbar an die bebaute Ortslage von Niederselters an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Ortslage Niederselters: Flur 2, Flurstück 135/6, 138 tlw., 138/1 (Verkehrsfläche)

Aktuelle Nutzung:

aufgrund der in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft erfolgten Abbrucharbeiten war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Februar 2018 keine Einschätzung des anzuhaltenden Bestandes möglich.

Bei einer erneuten Inaugenscheinnahme im Oktober 2018 waren die zwischengelagerten Abbruchmaterialien zwischenzeitlich entfernt, das Grundstück ist im Wesentlichen sich selbst überlassen und wird von der Gemeinde gepflegt.

Umgebungsnutzung:

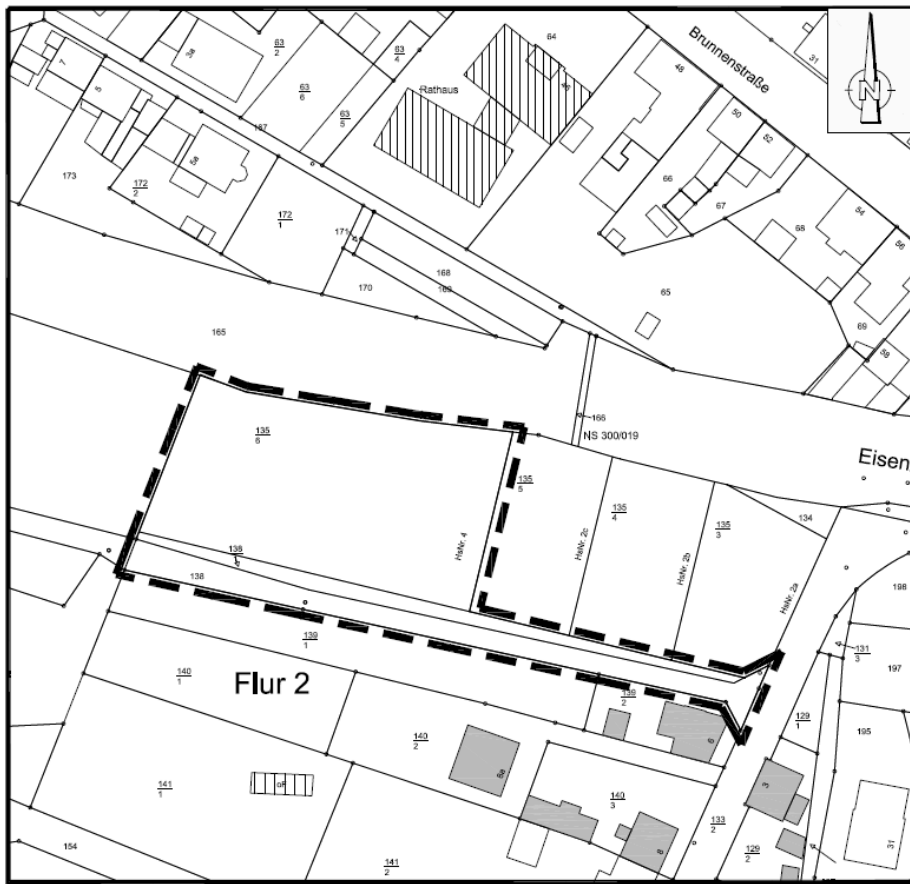
nördlich: Eisenbahntrasse

südlich: Grünstrukturen, Bebauung

westlich: Sportanlage "Werferzentrum"

östlich: Bebauung (Abriss und bereits genehmigte Bauanträge)

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan ohne Maßstab



Legende
— — — — — Planbereich

Abb. 2: Übersichtsluftbild, ohne Maßstab,
Quelle: Gemeinde Selters Befliegung 2017



3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 2010

- Selters ist Grundzentrum mit Niederselters als zentralem Ortsteil
- Gehört zum Ordnungsraum

Der rechtskräftige Regionalplan 2010 weist für das Plangebiet folgendes aus:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 6-3-2
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1

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



Südlich angrenzend an das Plangebiet ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt (grüne Struktur, aufgrund des Maßstabs nicht genau zu erkennen), das durch die Planung jedenfalls nicht berührt wird.

Berücksichtigung der regionalplanerischen Belange

Analog zu den Darstellungen des Regionalplanes ist die hier überplante Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der Örtlichkeit stellt sich der Bereich jedoch als fingerförmig in die bebaute Ortslage hinein reichend dar. Das Plangebiet ist bereits durch eine befestigte (gepflasterte) Wegeverbindung als Zuwegung zur Sporthalle, die südwestlich direkt an den Sportplatz angrenzt, vom Außenbereich abgegrenzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet hier nicht statt.

Der Regionalplan formuliert zu den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft folgendes: "... ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicher zu stellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung Siedlungs-Zwecke bis zu 5 ha möglich"

➤ Durch die Regelung möglicher geringfügiger Inanspruchnahmen bietet der Ge-

setzgeber hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen.

- Die Entwicklung des Plangebietes kann als Lückenschluß zwischen vorhandener Bebauung angesehen werden. Vor Ort stellt sich der Bereich dem Betrachter subjektiv als typische Baulücke innerhalb bebauter Ortslage, und deutlich urban geprägt dar. Die südlich vorhandenen Grünstrukturen werden kaum wirksam.

Hinweis: Es soll an dieser Stelle auf die Aussagen in der Begründung zum Regionalplan unter "Allgemeine Hinweise", hier "Inhomogenität von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten" verwiesen werden, nach denen darauf hingewiesen wird, dass möglicherweise kleine Teilbereiche innerhalb der Vorrang- / Vorbehaltsgebiete die diesbezüglichen Anforderungen nicht erfüllen. Dies sei zu würdigen bzw. zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen, das den Talgrund des Emsbach als Kalt- und Frischluftabflussgebiet darstellt.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass der überwiegende Siedlungsbereich von Niederselters in diesem VBG liegt und dass die Bestandsbebauung westlich und östlich des Plangebietes bereits eine Barrierewirkung aufweist, so dass dadurch und aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes, bei Zielverwirklichung nicht mit negativen Einflüssen auf die klimatische Situation zu rechnen ist.

3.1.1 Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit vorhandener Flächenreserven im Vorranggebiet Siedlung Bestand Niederselters

Folgende Ermittlungen wurden durch die Gemeinde Selters erhoben,
Stand 15.08.2018:

Leerstehende Objekte Ortsteil Niederselters

Lfd-Nr.	Gemeinde	Ortsteil	Anschrift
1	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Adam-Gräf-Str. 11
2	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Alois-Born-Str. 7
3	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Alois-Born-Str. 9a
4	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Alois-Born-Str. 20
5	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Alte Kirchhofstr. 3
6	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Am Hofacker 10
7	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Brunnenstr. 8
8	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Klosterstr. 15
9	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Limburger Str. 33
10	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Limburger Str. 43
11	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Nassauer Str. 6
12	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Seltrisa Ring 28
13	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Seltrisa Ring 44
14	65618 Selters (Taunus)	Niederselters	Seltrisa Ring 73

Leerstandsquote Niederselters:

Wohngebäude Niederselters gesamt:	1.019
Leerstehende Objekte:	14
Leerstandsquote:	1,37 %

Leerstandsquote Gemeinde Selters (Taunus) gesamt

Wohngebäude gesamt:	2.532
Leerstehende Objekte:	59
Leerstandsquote:	2,33 %

Unbebaute Grundstücke Gemeinde Selters/Taunus im Ortsteil Niederselters

Lfd-Nr.	Flur	Nr.	Anschrift	Größe in m ²	Anmerkung
1	6	325	Franz-Keul-Straße 9	714.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
2	6	351/2	Christian-Wiest-Straße 6	690.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
3	5	32/4	Am Weidenbruch 19	653.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
4	6	382	Am Auborn 15 u. 17	1000.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
5	6	319	Jean-Stoppel-Straße 4	746.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
6	6	282	Zum Pfaffenacker 9	943.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
7	6	284	Zum Pfaffenacker 17	836.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
8	6	339	Christian-Wiest-Straße 7	699.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
9	6	381	Am Auborn 13	500.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
10	6	347	Christian-Wiest-Straße 14	771.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
11	6	320	Jean-Stoppel-Straße 2	756.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
12	5	215/5	Haintchener Straße 8a	723.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
13	5	32/25	Am Weidenbruch 1	579.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
14	8	84	Am Winterholz 5	530.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
15	5	18	Taunusstraße 44a	608.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
16	6	268	Am Auborn 12	775.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
17	6	250	Am Sportplatz 1	718.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
18	8	87	Am Winterholz 9	572.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
19	6	293	Siesmayerstraße 3	775.00	Grundstück in privater Hand, Bauantrag gestellt
20	8	85	Am Winterholz 7	583.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
21	14	181	Christophorusring 1	500.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage

22	5	50	Feldbergstraße 2	809.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
23	5	259	Kurtrierer Straße 11	480.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
24	5	252	Haintchener Straße 18	585.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
25	6	326	Jean-Stoppel-Straße 14	937.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
26	3	117	Hermesbachstr.	6130.00	2 Baugrundstücke á 600 m ² beplant, unverkäuflich auf Nachfrage
27	4	9/2	Adam-Gräf-Str. 10	680.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage
28	4	10	Adam-Gräf-Str. 8	564.00	Grundstück in privater Hand, unverkäuflich auf Nachfrage

Aus den erfolgten Erhebungen der Gemeinde Selters, ergibt sich, dass im gesamten Gemeindegebiet und vor allem im Ortsteil Niederselters, die Leerstandsquote extrem gering ist und innerörtlich bebaubare Grundstücke der öffentlichen Hand nicht zur Verfügung stehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters ist der betroffene Bereich wie folgt dargestellt:

– Fläche zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Südwestlich des Plangebietes ist ein B I / 14 dargestellt.

Legende FNP: besonders hochwertiges Biotop von höchster ökologischer Bedeutung, i.d.R. Komplex aus § 23 HENatG Biotopen.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist die Bebauungsplanänderung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Es erfolgt daher parallel zum Verfahren eine Flächennutzungsplanänderung 2018-1

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters, genehmigt durch die höhere Verwaltungsbehörde am 20.03.2003 (ohne Maßstab)



4.0 Tabellarische Charakteristik

Bezeichnung	Bebauungsplan „Klosterstraße“
Gemeinde	Selters
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
Lage	südlicher Ortsrand
Fläche	Ca. 3.000 m ²
Topografie	Eben
Aktuelle Nutzung	Abgeräumte Lagerfläche von Abrissmaterialien des Nachbargrundstückes, Grünfläche
Umgebungsnutzung	Ortslage, Eisenbahn, Sportanlage "Werfer-Zentrum"
Regionalplan 2010	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 6-3-2 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Schutzgebiete gem. §§ 23 bis 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGB- NatSchG	Keine; südöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches: Bi- otopdarstellung im FNP
Trinkwasserschutzgebiet	Keine
FFH-Gebiet	Keine
Wald	Nicht betroffen

Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI Richtlinie 3471)	Nicht betroffen
Gewerbegebiete, Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezonen für Leitungstrassen Bauverbotszonen etc.	Versorgungstrassen unterirdisch innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraße. Oberirdische Leitungsführungen liegen nicht vor.
Bergbau	Im Bergfreien
Altlasten	Nach Recherche der Gemeinde: keine
Verkehrliche Erschließung	Äußere Erschließung vorhanden.
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Konflikte, die aus dem Schienenverkehr entstehen könnten, sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

5.0 Städtebauliches Konzept

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

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Das Ziel der Planung ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Umwidmung einer derzeit nicht bebaubaren Fläche zu einer Baufläche, konkret für soziale Zwecke in, für die Zweckbestimmung, guter Lage mit hohem Nutzwert zu schaffen. Ziel der Festsetzungen ist es, die Gegebenheiten der bestehenden Umgebung zu berücksichtigen und das neu zulässige Gebäude harmonisch in die Umgebung einzufügen. Dabei sind neben städtebaulichen Vorgaben auch die Belange des Umweltschutzes und die Belange der künftigen Nutzung berücksichtigt. Visuell passt sich die Planung daher nach Zielverwirklichung in die örtlichen Gegebenheiten ein.

Es soll eine ortstypische Bebauung ermöglicht werden, die sich aufgrund von Art und Maß der Nutzung harmonisch in die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

Tragende städtebauliche Zielsetzung ist dabei die Entwicklung der vorgesehenen Nutzung in Verbindung mit der Umgebungsbebauung und den örtlichen Gegebenheiten.

Zur Bearbeitung eventueller Konflikte aus dem Betrieb der Bahn wurde ein Schallschutzgutachten P 19037 in Auftrag gegeben, dass am 18.09.2019 von der GSA Ziegelmeyer, Limburg vorgelegt wurde. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bauleitplanung. (vgl. Ausführung Ziff. 7.2)

Es wird zur Zielverwirklichung eine zweigeschossige Bebauung mit Dachgeschoß vorgesehen. Die festgesetzte Grundflächenzahl soll die Vorgaben der BauNVO für sonstige Sondergebiete voll ausnutzen, um hier eine möglichst gute Ausnutzung des begrenzten Platzangebotes zu erreichen.

Mit der Festlegung eines sonstigen Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung, die das Gebiet hinsichtlich der Nutzungen charakterisiert, soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur avisierten Nutzung einer Wohnstätte für Men-

schen mit Einschränkungen geschaffen werden. Der Störanfälligkeitsgrad des Sonstigen Sondergebiets entspricht der Störanfälligkeit der umgebenden Nutzung, so dass hieraus keine Konflikte zu erwarten sind.

Die geplante Bebauung soll mit Anschluss an die bestehende Straße "Kloster Straße" erfolgen, an welche das Baugebiet angeschlossen werden soll, konkret durch Ausbau der vorhandenen, bereits befestigten Verkehrsfläche (Fl.Stck Nr. 138 tlw.), die derzeit als Fuß- und Radweg genutzt ist, aber auch im Falle von Straßenarbeiten als Umleitung für die Feuerwehr und die Müllabfuhr vorgehalten wird, da aufgrund der verschiedenen Brückenbauwerke im Ortsteil die Befahrbarkeit für LKW nicht überall gegeben ist.

Zur Eingrünung werden Festsetzungen getroffen, die eine innere Durchgrünung gewährleisten. Dies vor dem Hintergrund, dass unter der Prämisse der Zielverwirklichung in Verbindung mit einer sinnvollen Erschließung und dem begrenzten Flächenangebot eine Ausweisung von privaten oder öffentlichen Grünflächen schwer möglich ist.

Unterstützt wird das grünplanerische Konzept zum einen jedoch wirkungsvoll durch die bereits vorhandenen Grünstrukturen südlich des Plangebietes, die durch die Planung unberührt bleiben die von Süden her die Funktion einer Ortsrandeingrünung übernehmen können. Aber auch durch eine bestehende Heckenstruktur, die auf dem Flurstück der westlich angrenzenden Sportanlage stockt und die von der Planung unberührt bleibt.

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung wird eine max. Firsthöhe von 11,5 m festgelegt. Zur Einordnung der Gebäude in das baugrundstückbezogene Höhenniveau wurde der Bezugspunkt auf die vorhandene Erschließungsstraße bezogen, so dass die visuell wirksamen Fassadenansichten in den Grundzügen einheitlich gestaltet werden.

5.2 Begründung der Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gem. BauNVO nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich:

Die getroffene Zweckbestimmung "Wohnen; Betreuung; Gesundheit; Soziales" regelt die künftigen Zulässigkeiten.

Dazu gehört

- die Bereitstellung eines Wohnangebotes für Menschen
 - sowohl mit einem höheren Unterstützungsbedarf in Form von betreuten Wohngemeinschaften
 - als auch für Menschen mit einem geringeren Unterstützungsbedarf in Form von Appartements zur weitgehenden autonomen Versorgung.
- die Bereitstellung von Tages-Plätzen für die Gestaltung des Tages.
- die Zulässigkeit von möglichen Seminarräumen zur Fort- und Weiterbildung.
- die Zulässigkeit von Räumen für gewerbliche Dienstleistung im sozialen / medizinischen Bereich.
- die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben sozialer Zwecke um ggf. vor dem Hintergrund, der Erforderlichkeit planimmanenter Flexibilität eine spätere Weiternutzung zu ermöglichen.

- die Zulässigkeit von Bereitstellung von allgemeinem Wohnraum im Zusammenhang mit der festgesetzten Zweckbestimmung auch für Menschen ohne Einschränkung, für den Fall, dass das Wohnheim aufgegeben werden muss ebenfalls um ggf. vor dem Hintergrund, der Erforderlichkeit planimmanenter Flexibilität eine spätere Weiternutzung zu ermöglichen.

Um den Charakter der Zweckbestimmung zu wahren wird die allgemeine Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für sämtliche freie Berufe entsprechend den Vorgaben des § 13 BauNVO ausdrücklich geregelt und hier nur Räumlichkeiten für freie Berufe zugelassen, die der Zweckbestimmung entsprechen bzw. dienlich sind.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

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

Die nach der BauNVO zulässige GRZ = 0,8 wird in dieser Planung ausgenutzt. Jedoch nutzt die festgesetzte Geschossflächenzahl mit GFZ = 2,2 die Möglichkeiten der BauNVO nicht voll aus. Dies dient dem Erreichen der gewünschten Dichte der baulichen Anlagen und gleichzeitig wird Einfluss auf die zulässige Höhenentwicklung und Kubatur genommen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei Flachdachbebauung Staffelgeschosse zu errichten, bzw. ein zurückgesetztes Dachgeschoß.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird auf 11,5 m, bezogen auf die Oberkante der bestehenden Erschließungsstraße, gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, festgesetzt, um die Höhenentwicklung an die örtliche Topografie gestalterisch sinnvoll und umgebungsverträglich anzupassen. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit mit zulässigem Dachgeschoß, die sich in der Praxis aufgrund der topografischen Verhältnisse als Zweieinhalb-geschossig (Staffelgeschoss) umsetzen lässt.

Die geplanten Höhen entsprechen der Regelbebauung in der Umgebung, die Bebauung in der Klosterstraße ist mehrheitlich 2-geschossig mit bewohntem Dach.

Exkurs:

Bei der Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen muss der Bezugspunkt, die Bezugslinie oder die Bezugsfläche angegeben werden.

Es kommen dazu sowohl der absolute Maßstab "über NN" als auch relative, in der Örtlichkeit ermittelbare Punkte in Frage. Zweifelsohne ist ein Bezug auf die mittlere Höhe des Meeresspiegels die objektivste Art einen Bezugspunkt zu bestimmen. Dagegen spricht, dass dieser Maßstab von Laien kaum nachvollzogen werden kann. Insbesondere aus diesem Grund ist der Bezug auf in der Örtlichkeit leicht feststellbare Bezugspunkte oder Bezugsflächen - wie Oberflächen örtlicher Verkehrsflächen- i. Allg. erste Wahl und üblich.

Straßenhöhenangaben sind nicht zwingender Bestandteil der Bauleitplanung.

Abb. 5: Höhenentwicklung Gebäude Klosterstraße,
Quelle SLESchönherr, 17.10.2018



Der seitliche Grenzabstand der zulässigen offenen Bauweise ist durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Hierdurch soll auch die Durchlüftung des Baugebiets im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene gefördert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen eingegrenzt.

Carports und Garagen sollen nur in den überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen. Laut Stellplatzsatzung gilt, dass je ausgeführter Wohnung 2 Stellplätze erforderlich sind. Abweichend dazu wird vorliegend jedoch festgesetzt, dass in der Summe 6 Stellplätze bereit zu stellen sind. So genannte "gefangene" Stellplätze, gekennzeichnet für Personal, sind zulässig.

Dies begründet sich in dem Umstand, dass die künftigen Bewohner durchgängig keine Fahrerlaubnis haben und 6 Stellplätze für jeweils 2 Betreuer im 3-Schichtbetrieb mit den damit verbundenen An- und Abfahrten sowie für eventuelle Besucher ausreichend sind.

Aufgrund der Flächengröße ist auch bei einer -derzeit nicht wahrscheinlichen- späteren eventuellen Wohnheimaufgabe die geforderte Anzahl von 6 Stellplätzen ausreichend.

Der Hol- und Bringservice für Menschen, die zur Tagesgestaltung gebracht werden, erfolgt durch 1malige Anfahrt jeweils morgens und abends mit einem Sprinter/Kleinbus und benötigt keinen Parkraum.

Abweichend des § 7 der Stellplatzsatzung ist die monetäre Ablösung von Stellplätzen nicht zulässig.

Die Festsetzungen soll Beeinträchtigungen durch ungeordnetes Parken auf den öffentlichen Erschließungsflächen entgegenwirken und ein Zuparken vermeiden.

Auf die Festsetzung von breitfugigem Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrasen zur Befestigung von Stellplätzen und Freiflächen wird ausdrücklich verzichtet, um den speziellen Bedürfnissen der künftigen Bewohner, z. T. Rollstuhlfahrer oder Nutzer von Rollatoren oder Menschen mit unsicherem Gang, Rechnung zu tragen und deren Mobilität nicht weiter zu beschränken bzw. deren Sicherheit nicht zu gefährden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Angesichts der geplanten baulichen Dichte im Zusammenhang mit den avisierten Grundstücksgrößen sollen die privaten Freiflächen oberirdisch möglichst von zusätzlichen baulichen Anlagen freigehalten und begrünt werden. Vor diesem Hintergrund wird die Anordnungsmöglichkeit für Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt.

5.2.3 Grünordnung

Es sind zur Eingliederung in die Umgebung und zur Ortsrandarrondierung Grünstrukturen festgesetzt.

Es ist hier je angefangener 400 m² Gesamtgrundstücksgröße mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum, sowie je angefangener 100 m² Grundstücksfreifläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu erhalten.

Von dem Anpflanzen von Großbäumen erster Ordnung wird abgesehen, da dies nach einigen Jahren erfahrungsgemäß zu Nachbarschaftskonflikten infolge überhängender Äste, Laubfall und Lichtentzug führt.

Entgegen der landläufigen Meinung ist aus fachlicher Sicht der Sommer die beste Jahreszeit, um Schnittmaßnahmen an Bäumen durchzuführen. Zahlreiche wissenschaftliche Untersuchungen zur Biologie des Baumes haben Erkenntnisse gebracht, die im Einklang mit dem aktuellen Bundesnaturschutzgesetz stehen. Danach ist die qualifizierte Baumpflege, also schonende Form- und Pflegeschnitte, auch in den Frühjahrs- und Sommermonaten erlaubt, denn das Ziel der Baumpflege ist ein möglichst vitaler, gesunder und verkehrssicherer Baum.

So ist bspw. baumbiologisch erwiesen, dass Bäume auf Verletzungen während der Vegetationsperiode von April bis September wesentlich besser mit Wundholzbildung reagieren können als im Herbst und Winter. Außerdem sind aus der Sicht des Baumpflegers Schäden und Totholz am Baum (Verkehrssicherheit) im Sommer besser zu erkennen und auch am effektivsten zu korrigieren.

Darüber hinaus kann der im Sommer gepflegte/gekürzte Baum seine Nährstoffeinlagerung für den Winter der geschnittenen Krone angepasst und bedarfsgerecht einlagern und reagiert im darauffolgenden Jahr nicht mit übermäßiger Besenreiserentwicklung.

Es ist zu beachten, dass ein Baum eventuell als Lebens-, Fortpflanzungs- und Ruhestätte wildlebender Tiere gemäß § 39 Abs. 1 Nr. 3 sowie § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG oder auch durch eine Baumschutzsatzung geschützt sein kann.

5.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Formen und/oder Farben ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebiets gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und -farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Es sind Flach- Pult-, Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0 - 60° zulässig, da sich steilere Dachwinkel ggf. begünstigend auf die Effektivität von Solarsystemen auswirken können. Glänzende oder reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Anlagen für regenerative Energien, für die Dacheindeckung bzw. Fassadenverkleidung nicht zulässig um Blendwirkungen, vor allem für die Avifauna, zu minimieren.

6.0 Verkehrstechnische Erschließung /ÖPNV

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße „Klosterstraße“. Darüber ist das vorgesehene Baugebiet über innerörtliche Straßen an die nördlich verlaufende Bundesstraße 8 angebunden. Der vorhandene Knotenpunkt ist ausreichend ausgebaut.

Bei einem Neubaugebiet der vorliegenden Größe kann, auch bei vorliegend avisierter Nutzung ausgeschlossen werden, dass Mehrverkehre entstehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten (vgl. auch Ausführungen unter Ziff. 5.2.2).

Der Ortsteil Niederselters ist durch Bus und Bahn an den ÖPNV angeschlossen.

Der Bus 285 verbindet die einzelnen Ortsteile mit Bad Camberg und Limburg
Der Bus 283 verbindet die einzelnen Ortsteile mit Bad Camberg Bahnhof

Ab Bahnhof Niederselters:

Bahn RB 22 nach Limburg, nach Frankfurt, nach Wiesbaden

7.0 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO einander so zuzuordnen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Nutzungen vermieden wird.

Bei der geplanten Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten gem. BauNVO werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(A) oder gar mehr unterscheiden.

7.1 Werferanlage

Von der angrenzenden Nutzung: Sportanlage "Werferzentrum", ist eine Lärmbelastung über die Zulässigkeitsgrenze nicht zu erwarten.

Hinweis:

zur Beurteilung der Immissionsschutzrechtlichen Situation des bestehenden Sportplatzes in der Nachbarschaft ist per se zunächst das Prioritätsprinzip anzuhalten.

Dazu das Urteil des BVerwG vom 23.09.1999, AZ 4 C 6.98.

Der sich westlich an die Baufläche anschließende Sportplatz ist Teil der Einheit des sog. "Werferzentrums", das aus der (1) Sporthalle (südwestlich des Baugebietes) mit "Werferhaus" und Sanitäranlagen und der (2) Werferanlage (Freifläche) die nicht mit

Fluchtlicht ausgestattet ist, so dass keine Nutzung in den Abendstunden stattfindet und Lichtemissionen nicht vorhanden sind.

Die sog. Werferanlage wird also ausschließlich von der entsprechenden Abteilung des Leichtathletikvereins genutzt. Lärmintensive Nutzungen wie bspw. Fußballspiele o.ä. finden nicht statt.

Abb. 6: Blick auf die "Werferanlage Freifläche" vom Plangebiet aus
Quelle: SLESchönherr, 17.10.2018



Abb. 7: Blick auf die "Werferanlage Freifläche- Detail Ballfangnetze" vom Plangebiet aus. Quelle: SLESchönherr, 17.10.2018



7.2 Bahntrasse

Es wurde ein Schallschutzgutachten P 19037 in Auftrag gegeben, dass am 18.09.2019 von der GSA Ziegelmeyer, Limburg vorgelegt wurde. Diese schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bauleitplanung.

Die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Schienenverkehrsgeräusche zeigen, dass die Richtwerte für Mischbauflächen (MI und Vergleichbare) von tags 60 dB(A) bzw. 64 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 54 dB(A) nicht eingehalten werden können.

Es sind daher Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Auf Grundlage der Schalleinträge zur Tages- und Nachtzeit wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018] berechnet und in den Plankarten der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz sind - unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109 - dann auf die Gebäudefassaden zu übertragen.

Im Zuge der weiteren Planung / Objektentwicklung können dann die Anforderungen an den passiven Schallschutz umgesetzt werden.

Im Geltungsbereich sind aufgrund der Lärmimmissionen für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das, nach den Anforderungskriterien der DIN 4109-1 [2018] "Schallschutz im Hochbau, Teil 1, Mindestanforderungen", geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad \text{nicht unterschreitet.}$$

Dabei ist:

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018]

$K_{Raumart}$ 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart}$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.

$K_{Raumart}$ 35 dB für Büroräume u.ä.

Dabei sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nach der Lärmbelastung (Tag/Nacht) auszulegen, die die höhere Anforderung ergibt.

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

8.0 Brandschutz

1. Verkehrliche Anforderungen:
 - 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
 - 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
 - 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:
 - 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
 - 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen), muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

3. Hydranten
 - 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
 - 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
 - 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
 - 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
 - 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

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

 - 4.1 Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung 2018 nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen und sicherzustellen.
 - 4.2 Bei der Planung der Verkehrsfläche – auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg – sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Als Planungsgrundlage ist die DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen“ heranzuziehen.

Der Löschwasserbedarf ist sichergestellt.

Der ausreichende Druck und das Speichervolumen für die Wasserversorgung sowie für den Brandfall ist durch den bestehenden Hochbehälter "Mittelpunktschule" = 400 m³ mit 300 m³ Brandreserve gewährleistet. Der Hochbehälter liegt auf 222 m ü NN. Die Wasserspiegellage liegt bei 260,30 m ü NN und die Sohle bei 257,30 m ü NN. Der Hochbehälter ist mit einer Druckerhöhungsanlage ausgestattet. Der hierdurch erzeugte und vorliegende Druck liefert 3.200 l/min.

Der Wasserdruck im Bereich wurde am 15.05.2015 gemessen.
Er belief sich am Messpunkt in der Klosterstraße auf 5,4 bar Ruhedruck (1.939 l/min).

9.0 Wasserwirtschaftliche Belange

9.1 Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Gemeinde Selters unterhält im Ortsteil Niederselters mit den Gewinnungsanlagen Tiefbrunnen "Mannbach", Schürfung "Mannbach" und Tiefbrunnen "Hessenstraße" eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Es besteht ein Verbundnetz zwischen Niederselters, Eisenbach und Münster.

Zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches wird für Neubauten in Verbindung mit der jeweils anzuhaltenden HBO festgelegt, das auf den Dachflächen des Baugebietes anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserspeichern aufzufangen. Pro 1 m² projizierte Dachfläche sind 30 Liter Speichervolumen, mindestens jedoch 3,0 m³ vorzusehen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß DIN 2001 nicht statthaft.

Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.

Bei optionaler Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit von den Bauherren selbst zu führen.

Bei der Gestaltung sind die einschlägigen Fachvorschriften zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist in die zusätzlichen Genehmigungsbedingungen der Hinweis aufzunehmen, dass die unmittelbare Verbindung der Rohrnetze für Trinkwasser und Regenwasser aus seuchenhygienischen Gründen gem. DIN Vorschrift nicht zulässig ist.

- Die Inbetriebnahme optionaler Brauchwassersysteme ist der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Zuständige Behörde für die Belange der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, ist das Regierungspräsidium Gießen.

9.2 Fließgewässer, Abflussverhältnisse, Trinkwasserschutzgebiete,

Oberirdische Fließgewässer sind durch die Planung nicht betroffen, demzufolge auch keine Uferschutzstreifen und Überschwemmungsgebiete.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb ausgewiesener Wasserschutzgebietszonen.

9.3 Kommunales Abwasser

Das anfallende häusliche Abwasser wird im bereits bestehenden Mischsystem abgeführt.

Ein Vorfluter zur Errichtung eines Trennsystems steht nicht zur Verfügung.

Um den Oberflächenabfluss aus Niederschlagsereignissen zu begrenzen und um einen sparsamen Umgang mit der Ressource Grund- und Trinkwasser zu gewährleisten, wird das Oberflächenwasser (Regenwasser) gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein entsprechender Nachweis ist im weiteren Genehmigungsverfahren vorzulegen. Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind möglicherweise jedoch aufgrund der stark bindigen Böden mit vermutlich geringen Durchlässigkeiten nicht angezeigt.

Das Schmutzwasser wird über einen Sammler der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Mittlere Ems in Niederselters mit 46.000 EW zugeführt. Die Kläranlage ist hierfür ausreichend dimensioniert.

Nach Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wird darauf hingewiesen, dass vermutlich für die Oberflächenentwässerung der südlich der an die Bahnstrecke angrenzenden Flächen Durchlässe im Bahnkörper in Richtung Emsbach hergestellt wurden. In Höhe des östlich an das Planungsgebiet angrenzenden Flurstückes 135/5 ist in den Katasterunterlagen ein solcher Durchlass eingezeichnet (siehe Flurstück 166).

Die Gemeinde hat die Funktion des bestehenden Entwässerungsdurchlass im Jahr 2016 geprüft und im Zuge dieser Prüfung den Durchlass ertüchtigt.

9.4 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle

Nach Recherche der Gemeinde Selters befinden sich keine Altflächen bzw. Altablagerungen im Plangebiet und es liegen auch keine zusätzlichen Informationen bzw. Verdachtsmomente vor.

Es sind ebenfalls keine Altstandorte registriert. Auch liegen hier aufgrund der historischen Nutzung keine Verdachtsmomente vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit keine konkret als altlastenverdächtig festgestellte Altfläche.

Ebenfalls keine rechtskräftig festgestellte Altlast. Sonstige schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserschadensfälle sind nicht bekannt und ebenfalls nicht zu befürchten.

Nach Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) durch das Regierungspräsidium mit Schreiben vom 21.01.2019 ergab keine derartigen Flächen im Plangebiet.

10.0 Energieversorgung

10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die bestehenden Kabeltrassen wurden beim Versorgungsträger angefordert und sind in den Planunterlagen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die

Trasse liegt innerhalb der Erschließungsstraße „Klosterstraße“ aber auch im asphaltierten Fuß- und Radweg zur Sportanlage.

Die bestehenden oder geplanten Anlagen des Versorgungsträgers sind bei der weiteren Bearbeitung des Vorgangs zu berücksichtigen.

Die Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Eventuelle Umverlegungen sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit geeignetem Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzmaßnahmen bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Wurzelschutzmaßnahme und Kabel auf 0,50 m verringert werden. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln –Ausgabe 1989- ist zu beachten.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erdarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei dem Versorgungsträger einzusehen.

10.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch die bestehenden Anlagen des Versorgungsträgers sichergestellt.

Die bestehenden Kabeltrassen wurden beim Versorgungsträger angefordert und sind in den Planunterlagen als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die Gasleitung liegt innerhalb der Erschließungsstraße „Klosterstraße“ sowie im bestehenden, noch auszubauenden Fußweg. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

Die bestehenden oder geplanten Anlagen des Versorgungsträgers sind bei der weiteren Bearbeitung des Vorgangs zu berücksichtigen.

Die Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Eventuelle Umverlegungen sind mit dem Versorgungsträger frühzeitig abzustimmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

11.0 Telekom

Die bestehenden Kabeltrassen wurden beim Versorgungsträger angefordert und sind in den Planunterlagen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Trasse liegt innerhalb der Erschließungsstraße „Klosterstraße“. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Die unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt.

In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so ist die Telekom sofort zu verständigen, damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Im Planbereich selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Sollten Änderungen an den bestehenden Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Deutschen Telekom AG die durch Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Veranlasserprinzip zu erstatten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldewesens sowie Koordinierung mit dem Straßenbau ist die Baumaßnahme rechtzeitig vor Baubeginn bei dem zuständigen Fernmeldeamt anzuzeigen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung, möglichst unter Federführung der Kommune, möglich.

Zusätzlich ist noch folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leistungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger eingeleitet wird, um den zeitlichen Ablauf und die Abstimmung der Lage sowie die Dimensionierung der Leitungszonen zu koordinieren.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Überbauung oder Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

12.0 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 § 21 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. HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. § 21 HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen von Bodendenkmälern per Stellungnahme gegeben.

13.0 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung kann sichergestellt werden.

Der geplante Straßenquerschnitt der vorhandenen Erschließungsstraße ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

Das beauftragte Entsorgungsunternehmen durchfährt bereits die Klosterstraße.

Eine Wendeanlage ist nicht vorgesehen. Es wird auf der Planzeichnung unter Lit. E Nr. 3 folgender Passus aufgenommen:

"Abfallbehälter sind am Tage ihrer Abholung im Einmündungsbereich gegenüber der Klosterstraße 6 bereit zu stellen".

14.0 Belange des Bergbaus

Bergbau ist nach Recherche des Bergamtes im Plangebiet nicht betrieben worden.

15.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

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

In Niederselters herrscht ein reges Vereinsleben, wie z.B. Freiw. Feuerwehr, Gesangsverein, Sportvereine, Verschönerungsverein etc.

16.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein Baugebiet ausgewiesen, das allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

17.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

18.0 Belange der Bahn

Das Plangebiet liegt an einer Strecke der Deutschen Bahn.
Die frühzeitige Beteiligung sowie die erste Offenlage ergab keine Anhaltspunkte für ggf. zu beachtenden Erfordernissen.

19.0 Forst

Forstliche Belange sind nicht durch die Planung betroffen.
Das südlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Flurstück 139/1 ist Wald i.S. des § 2 HWaldG. Es wird daher auf den Gefahrenbereich des Waldes (Windwurf, Waldbrand, ...) in einem Abstand von 30 m zum Waldrand hingewiesen.
Die Beförderung durch die Gemeinde Selters zielt darauf ab, hier einen gestuften Waldrand zu entwickeln und dem Gefahrenpotential so zu begegnen.

20.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich. Die Gemeinde ist im Besitz der überplanten Flurstücke.

21.0 Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kampfmitteln vor.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

22.0 Planungsrechtliche Festsetzungen für den Änderungsbereich

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise	zulässige Nutzungen Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		
<p style="text-align: center;">SO Zweckbestimmung "Wohnen; Betreuung; Gesundheit; Soziales"</p> <p>Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO</p>	0,8	2,2	II + DG	<p style="text-align: center;">a (abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig)</p>	<p>Zulässigkeiten:</p> <p>1.</p> <p>a) Die Bereitstellung von Wohnangebot mit zweckdienlichen Nebenanlagen für Menschen mit höheren Unterstützungsbedarf in Form von betreuten Wohngemeinschaften.</p> <p>b) Die Bereitstellung von Wohnangebot mit zweckdienlichen Nebenanlagen für Menschen mit geringerem Unterstützungsbedarf in Form von Appartements.</p> <p>c) Die Bereitstellung von Tages-Plätzen mit entsprechenden Räumlichkeiten und zweckdienlichen Nebenanlagen für die Gestaltung des Tages.</p> <p>d) Seminarräume mit zweckdienlichen Nebenanlagen zur Fort- und Weiterbildung.</p> <p>e) Räume für freie Berufe für gewerbliche Dienstleistung im sozialen / medizinischen Bereich.</p>

					<p>f) Sonstige Vorhaben sozialer Zwecke mit zweckdienlichen Nebenanlagen.</p> <p>2. Im Falle der Aufgabe des Wohnheims für Menschen mit Einschränkungen: Die Bereitstellung von Wohnangebot i. V. m. den Dienstleistungen der Ziffern 1. d), e) und f).</p> <p>Ausgeschlossen ist:</p> <p>3. die allgemeine Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für sämtliche freie Berufe entsprechend den Vorgaben des § 13 BauNVO.</p> <p>Es ist ausdrücklich geregelt, dass hier nur Räumlichkeiten für freie Berufe zugelassen sind, die der Zweckbestimmung entsprechen bzw. dienlich sind.</p> <p>4. Die Bereitstellung von Wohnangebot für Menschen ohne Einschränkungen, solange die Zulässigkeiten nach 1. a), b) und c) in Anspruch genommen werden.</p>
--	--	--	--	--	--

2. Höhen der baulichen Anlage

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen H_{max} = 11,5 m

Als maximal zulässige Höhe (H_{max}) baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Flachdachgebäude, bzw. der Firstlinie bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen.

Unterer Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte

der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es ist eine abweichende Bebauung mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen [§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde sind in der Summe insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze, ausgewiesen für Personal, sind zulässig.

Abweichend des § 7 der Stellplatzsatzung ist die monetäre Ablösung von Stellplätzen nicht zulässig.

Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig. Ausgenommen hiervon sind verfahrensfreie Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbauten Raums, Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen.

Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

6. Festsetzungen zur Grünordnung [gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB]

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche

- a) Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden.
- b) Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert. Auf die Festsetzung von Rasengitter etc. wird aufgrund der speziellen Bedürfnisse der Bewohner ausdrücklich verzichtet.

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

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

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

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a) Es ist je angefangener 400 m² Gesamtgrundstücksgröße mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Anpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind je angefangener 100 m² Grundstücksfreifläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- c) Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- d) Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und des § 44 BNatSchG durchzuführen.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.5 Sicherung der Wanderwege von Kleintieren, Artenschutz, Nisthilfen

- a) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher ausgeschlossen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Es sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
- b) Je entstehendem neuen Gebäude sind jeweils 2 Nisthilfen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
- c) Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen (reflexionsarmes Glas etc.).

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz [gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB]

Die Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose P 19037 (Anlage 2) sind Bestandteil der Planung und zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der Schalleinträge zur Tages- und Nachtzeit wurden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018] berechnet und in den Plankarten der Schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den passiven Schallschutz sind - unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109 - im Zuge der weiteren Planung / Objektentwicklung auf die Gebäudefassaden zu übertragen.

Zum Schutz gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Fassadenbauteile (Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume das, nach den Anforderungskriterien der DIN 4109-1 [2018] "Schallschutz im Hochbau, Teil

1, Mindestanforderungen", geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ nicht unterschreitet.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind, entsprechend der im Gutachten dargestellten Lärmpegelbereiche, nach der Lärmbelastung (Tag/Nacht) auszulegen, die die höhere Anforderung ergibt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- a) Es sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 60° zulässig.
- b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
- c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
- d) Freistehende Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.

1.2 Fassaden

- a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden/spiegelnden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen.
- b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- c) Glashausanbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

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

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

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

- a) Das Baugebiet ist im Mischsystem zu entwässern.

- b) Es werden private Regenwasserspeicher optional festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
- c) Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
- d) Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
- e) Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
- f) Das Fassungsvermögen der optionalen Zisternen sollte pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

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

Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich die Herstellung einer Blühfläche in der Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3, mit einer Gesamtgröße von 2.650 m² zugeordnet. Weitere 40 m² werden durch herzustellende Lerchenfenster in Anspruch genommen.

Vorgesehene Maßnahmen:

- a) Zur Bodenvorbereitung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmem Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen.
- b) Herbstaussaat durch Aufrieseln einer standortgerechten mehrjährigen Blümmischung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m².
- c) Zur Verhinderung von Entmischung und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Füllstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sojaschrot, gequetschter Mais).
- d) Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuwalzen.
- e) Im ersten Jahr sind, alternierend auf jeweils der Hälfte der Fläche, mehrere (mind. 3-4) Schröpfschnitte durchzuführen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Es ist ein sog. "Hoher Schnitt" (ca. 10 bis 15 cm über Boden) durchzuführen.
- f) Ab dem 2. Standjahr hat eine abschnittsweise Mahd (hoher Schnitt, hälftige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mulch/Mahd ist zulässig.
- g) Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30 Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
- h) Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkisten aufzustellen.
- i) Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechenden Saatgutes nach zu säen.
- j) Vor der avisierten Nachsaat ist die Fläche durch eine Wiesenschleppung zu "striegeln".
- k) Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regiosaatgut zusammen zu stellen.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 -25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 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 zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

Allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Strom, Gas:

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

Telekommunikation:

Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

3. Abfallwirtschaft

Abfallbehälter sind am Tage ihrer Abholung im Einmündungsbereich gegenüber der Klosterstraße 6 bereit zu stellen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden/Verwendung von Bodenaushub

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) und (Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

(jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Formulierte Minimierungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Die Dachflächen sollten hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Eine Anordnung der Wohnräume nach Süden optimiert die Nutzung solarer Einstrahlung.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

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

8. Erdwärme

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

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

10. Immissionsschutz

Es wird empfohlen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:

Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden.

Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Siebdrucke, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.

Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).

Vorgärten und kleine Grünflächen stellen kleine ökologische Trittsteine dar, insofern sollen Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gestaltungsformen als Gartengestaltungsmaßnahmen die weitgehend ohne Vegetation auskommen einen Flächenanteil von 10 % der Freiflächen möglichst nicht überschreiten. Von diesem Prozentsatz ausgenommen, sollen jedoch Wege und Zufahrten sein.

12. DIN-Normen

Die DIN 4109-1 [2018] "Schallschutz im Hochbau, Teil 1, Mindestanforderungen" wird im Bauamt zur Einsichtnahme vorgehalten.

13. Nachrichtliche Übernahme aus rechtskräftigen Bebauungsplänen

Flur 11, Flurstück 13: Herstellung von 2 Lerchenfenster (Verpflichtung aus Bebauungsplan "Winterholz" 3. Änderung Rechtskraft 2017): Dazu die Sämaschine beim Herstellen der Blühfläche jeweils für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m² je Fenster).

23.0 Flächenbilanz

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

Planung:

Gesamtfläche	=	3.010 m ²	
<u>Baufläche SO</u>			= 2.150 m ²
Bebaubar gem. GRZ 0,8	=	1.720 m ²	
Freifläche	=	.430 m ²	
<u>Verkehrsfläche</u>			= .860 m ²

Bestand:

Gesamtfläche	=	3.010 m ²	
Freifläche	=	2.440 m ²	
Verkehrsfläche	=	.570 m ²	

Damit bereitet die Planung eine zulässige maximale Vollversiegelung von ca. 1.720 m² für bauliche Anlagen und zusätzlich max. 290 m² für verkehrliche Erschließung vor. Dies entspricht knapp 67 % der Gesamtfläche.

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

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

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

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

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

Zur Sicherung des Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten und der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die max. Höhenentwicklung der Baukörper auf die Umgebungsbebauung abgestellt und eine ausreichende innere und äußere Begrünung des Baugebietes festgesetzt.

25.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

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

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

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

- W = Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes
- B = Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials
- L = Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes
- K = Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene
- M = Minimierung hinsichtlich des Schutzgut Mensch

W

- Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. Ist der direkte Einbau von Bodenmassen nicht möglich, so ist das Material auf geeigneten Flächen, nach Ober- und Unterboden getrennt, zwischen zu lagern. Bei einer Lagerung von mehr als 2 Wochen sind die Mieten zu begrünen, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und so das Bodenleben sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor unkontrollierter Selbstbegrünung. Der Wiedereinbau des gelagerten Materials er-

folgt ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge bei trockenen Bodenverhältnissen.

- Zur Trinkwassereinsparung und Grundwasserschonung ist bei neu zu errichtenden Gebäuden das Dachablaufwasser auf geeignete Weise an Ort und Stelle zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln.
 - Vom Baustellenbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.
 - Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.
 - Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen wo möglich.
 - Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).
- Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Nach ergiebigen Niederschlägen sollen, wenn möglich Bauunterbrechungen vorgesehen werden.
- Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.
- Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.
- Anpassung der Bauweise an die Geländemorphologie
 - Flächensparendes Bauen und angepasster Versiegelungsgrad

B,L,K

- Nach Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- 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.

L

- Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind, mit Ausnahme für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie nicht zugelassen.
- Die Höhenentwicklung der Baukörper ist auf ein landschaftsbildverträgliches Maß zu beschränken.

K

- Solarenergieanlagen (Solarkollektoren, Solarzellen) sind zugelassen.

W,B,L,K

- Anpflanzgebote.
- Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei, wenn nicht andere gesetzlichen Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate verwendet werden sollen. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten, soweit möglich. Wo möglich ist randliche Versickerung vorzusehen.

M

- Immissionen die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet wären Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder Nachbarschaft hervorzurufen sind auszuschließen. Es grenzen keine Baugebiete aneinander, die durch hohe Störgrade negative Auswirkungen haben könnten.
- Luftaustauschbahnen sind freigehalten und beachtet.
- Es erfolgt eine landschaftsangepasste Bauweise.
- Die Festsetzungen berücksichtigen die Sicherung von Freiflächen mit entsprechender Durchgrünung.

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

26.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Die Planung bereitet eine zulässige maximale Vollversiegelung von ca. 1.720 m² für bauliche Anlagen und zusätzlich max. 290 m² für verkehrliche Erschließung vor. Dies entspricht knapp 67 % der Gesamtfläche.

Diesem Regenerationsverlust steht zum einen durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen und der optionalen Brauchwassernutzung eine gedrosselte Abgabe von Oberflächenwasser in den Naturhaushalt und ggf. eine verminderte Trinkwasserentnahme gegenüber, was eine Minderung der Eingriffswirkung in den Wasserhaushalt bedeutet. Zum anderen wird durch die Regenwasserversickerung der Freiflächen der Eingriff minimiert. (vgl. entsprechendes Kapitel im Umweltbericht).

26.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

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

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

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

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

die mittlere Lufttemperatur um ca.	0,2° C an,
die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um	0,3 - 0,4° C,
das mittlere Tagesminimum um	0,6° C,
das mittlere Tagesmaximum um	0,5 - 0,3° C.

Diese Werte gelten jedoch für Stadtquartiere, die im Mittel durch die verdichtete Bebauung um 1 bis 2 Grad wärmer als die umgebende Landschaft sind (MATZARAKIS, ET. AL, 2008; KUTTLER, 2011), so dass im vorliegend ländlichen Raum die Temperaturerhöhungen durch die bessere Durchlüftung noch deutlich geringer ausfallen dürften.

Die genannten maximaltheoretischen Werte werden also durch die ländliche Lage im Raum, die vorhandene bzw. vorgesehene Be- und Durchgrünung bzw. durch deren

thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektiven Temperaturerhöhungen nur sehr geringfügig sind.

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

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

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden hierdurch weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung beeinträchtigt.

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

Die vorbereitete Bebauung konzentriert sich auf einen Teilbereich (insgesamt ca. 1.720 m² Baufläche) im direkten Anschluss bzw. zwischen einer bereits umgesetzten Bestandsbebauung.

Auf der Fläche stocken 2 Halbstamm-Apfelbäume, sowie ein Hochstamm Apfelbaum. Randlich ist eine beginnende Brombeerentwicklung wahrzunehmen, im Bereich der Schotterböschung zur Eisenbahn hin stockt eine kleinere Heckenstruktur.

Die Fläche war zum Zeitpunkt der 1. Bestandsaufnahme im Januar 2018 als Zwischenlagerplatz der Abrissmaterialien aus dem Abriss der östlich noch im Kataster dargestellter Gebäude genutzt.

Zum Zeitpunkt der 2. Bestandsaufnahme am 17.10.2018 hatte sich die Fläche bereits wieder begrünt.

Abb. 8.: Plangebiet in Richtung Westen aufgenommen,
Quelle: SLESchönherr, 17.10.2018 (vgl. auch Abb. 2)



Nachhaltige negative Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Luft und Klima, sowie das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern mit den Schutzgütern Boden und

Wasser sind aufgrund der Ausstattung des eigentlichen Plangebietes und dessen näherer Umgebung nicht zu erwarten. Es handelt sich bei den vorkommenden Arten um so genannte Allerweltsarten, die auch ein breites Habitatspektrum aufweisen und denen im Umfeld der Planung zahlreiche Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen (vgl. auch entsprechendes Kapitel im Umweltbericht).

26.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion

Aufgrund der Lage im Raum sowie der bereits umgesetzten Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft, bzw. der Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft und der Kleinräumigkeit der hier neu überplanten Fläche, hat das Plangebiet einen sehr kleinen ästhetischen Wirkraum und eine entsprechend geringe Wirkung auf den betroffenen Landschaftsbildausschnitt. Der Betrachter erwartet in einer geschlossenen Ortschaft Bebauung vorzufinden, so dass die Verwirklichung der vorliegenden Planung hier nicht zu einer nachhaltig negativen Beeinträchtigung des visuellen Erlebens führt, zumal das Plangebiet subjektiv vor Ort deutlich urban geprägt erscheint.

Der Fläche ist derzeit keine wesentliche Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit zuzuschreiben.

Die Gehölzstruktur im Bereich der Sportanlage, die westlich an den Geltungsbereich angrenzt, bleibt erhalten und visuell wirksam.

Der Zugang zur freien Landschaft ist weiterhin unmittelbar gegeben, die Möglichkeit zur Erholung des umgebenden bebauten Ortseiles ist durch die vorliegende Überplanung nicht beeinträchtigt, da das Baugebiet vor allem südlich von umfangreichen und vielfältigen Landschaftsstrukturen/Kulturlandschaft umgeben ist.

Das heißt, angesichts der direkten Randlage des Plangebietes zum Außenbereich und der Erlebbarkeit der sich hier anschließenden Kulturlandschaft durch eine ausreichende wegemäßige Erschließung ist das Schutzgut Erholungsfunktion durch vorliegende Planung nicht betroffen.

26.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen

Vgl. auch Ziff. 3 des Umweltberichtes.

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden den Landschaftshaushalt in vertretbarem Maße, und das Landschaftsbild gar nicht, belasten. Darüber hinaus ist der Eingriff als Teil der beabsichtigten Städtebaupolitik zu sehen, die das Ziel verfolgt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten, die Möglichkeit der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung fördert und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

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 marginal beeinträchtigt.

Ein erheblicher Eingriff besteht nur im Bereich der Schutzgüter Boden und Flächen, der lediglich minimiert aber nicht 1:1 ausgeglichen werden kann.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffswirkungen kann in Bezug auf den grundsätzlichen Verlust naturschutzfachlich aufwertbaren Lebensraum und die Bodenfunktionen im Bereich der vorgesehenen Bebauung nur teilweise erbracht werden.

Die zugeordnete Kompensationsfläche erfüllt jedoch in hohem Maße diese Anforderungen und stellt einen adäquaten Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe dar.

27.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen

Aufgrund der aufgezeigten Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der unwesentlichen Auswirkungen auf Klima- und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindest-Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Anpflanzungsfestsetzungen
Der Anpflanzungsfestsetzung ist zu folgen.
2. Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen
Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig. Festgesetzte Errichtung von Regenwasserzisternen mit Versickerung bzw. Nutzung als Brauchwasser entlasten den Wasserhaushalt.
3. Nicht versiegelten Grundstücksflächen
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
4. Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

Auswirkungen der Maßnahmen:

Bei maximal möglicher Bebauung ergibt sich eine Mindestfreifläche von 430 m², die dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch oder naturnah zu nutzen ist. Darüber hinaus sind Anpflanzungsfestsetzungen hinsichtlich Art und Anzahl von Gehölzen getroffen. Dadurch ergibt sich für diesen Bereich eine Mindestbegrünung die per se im Einwirkungsbereich eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima darstellt.

Aus faunistischer Sicht werden vor allem im Bereich von Altgrasbeständen Arten gefördert, die auf Struktureichtum der Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten angewiesen sind.

Hohlräume in Blüten und Stängeln dienen verschiedenen Insekten als Überwinterungsquartier. Viele Tierarten sind auf ganzjährig vorhandene höher gelegene Pflanzenteile angewiesen.

Wesentliche Bedeutungen haben Hausgärten, vor allem auch in Verbindung mit Gehölzpflanzungen v.a. Obstbäumen, aufgrund ihres relativen Struktureichtums auch als Nahrungsbiotop in Jahreszeiten in denen Wirtschaftsgrünlandflächen nach Mahd keine bzw. kaum Blüten aufweisen. Darüber hinaus stellen Hausgärten Rückzugsbio-

tope mit anschließendem Ausbreitungspotential zur erneuten Besiedelung von umgebenden Flächen dar.

Nicht zuletzt sind Hausgärten wichtige Fortpflanzungshabitate für einige Vogelarten, Hummeln oder Webspinnen.

Zur ökologischen Bedeutung von strukturreichen Hausgärten in Verbindung mit den Anpflanzungsfestsetzungen und der privaten/öffentlichen Grünflächen ist insbesondere zu nennen:

- Nahrungsbiotop
- Fortpflanzungshabitat Kleinsäuger und Insekten
- Überwinterungshabitat
- Ansitz- und Singwarte für Vögel
- Nistmöglichkeit
- Ausbreitungsweg für Flora und Fauna
- Klimaregulierung und Wind- und Sichtschutz
- Filterung von Luftschadstoffen
- Verringerung von Bodenerosion
- Regulierung des Wasserhaushaltes durch Minderung des Oberflächenabflusses

Die positiven Auswirkungen der Nutzung erneuerbarer Energien sind hinlänglich bekannt und sollen daher nicht weiter diskutiert werden.

Insbesondere hauseigene Solaranlagen haben jedoch im Gegensatz zu anderen regenerativen Energieformen ausschließlich positive Wirkungen. Wohingegen bei Windkraft, Biogas oder zentralen Solarparks auch deren negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder hinsichtlich des Lärmschutzes zu diskutieren sind.

Der Eingriff in Boden und Wasserhaushalt auf einer maximal zulässigen bebaubaren Fläche von ca 2.010 m² (incl. Erschließung) wird also durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen minimiert indem:

- Durch Gehölzanpflanzung die Windgeschwindigkeit vermindert wird.
- Aufheizungseffekte durch Beschattung (Gehölze) vermindert werden und damit einhergehend Temperatur Extrema vermindert werden.
- Verdunstung durch die festgesetzten Maßnahmen vermindert wird, im Gegensatz dazu die Taubildung gefördert wird.
- Im Gesamten die Oberbodenfeuchte im Bereich der Freiflächen gefördert wird.
- Die Schneeschmelze verzögert wird.
- Die Erosion durch Wind und Wasser vermindert wird.

Durch die Etablierung von Gehölzen in Verbindung mit strukturreichen Hausgärten wird demnach in Teilen eine Verbesserung des Bodenfeuchtereimes durch Veränderung des Mikroklimas erreicht.

Damit einhergehend ist von positiven Einflüssen auf die Stoffumsetzungsprozesse im Boden auszugehen (z.B. ist eine Austrocknung des Bodens mit Einschränkungen der mikrobiellen Aktivität verbunden, was durch die festgesetzten Maßnahmen verbessert wird). Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse sind zentrale Ökosystemprozesse, die Einfluss auf die Nährstofffreisetzung, Humusbildung und Emission von Treibhausgasen haben.

Die Schutzgüter Mensch, Klima, Artenschutz, Boden und Wasserhaushalt werden durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen im Bereich der vorgesehenen Bebauung berücksichtigt.

28.0 Restkompensation im Geltungsbereich für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

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

Ausgleichs- 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.

Vorliegend wird der Eingriff/Ausgleich anhand der Kompensationsverordnung nach Punkteschema bewertet.

Die vorangegangenen Ausführungen, wie auch die Aussagen im Umweltbericht führen aus, dass die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, sowie Klima und Luft, durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Maßnahme allenfalls subjektiv marginal.

Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch die Inanspruchnahme der Fläche ebenfalls nicht nachhaltig oder erheblich beeinträchtigt, da die Fläche bislang und - bei gleichbleibender Nutzung auch zukünftig - keine außerordentlichen Habitate für die Tierwelt bietet. Eine dauerhafte und strukturreiche Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten kann für die Fläche gegenwärtig ebenfalls nicht angenommen werden.

Eine Betroffenheit der Schutzgüter Flora und Fauna besteht daher eher untergeordnet. Aufgrund der hier vorkommenden ubiquitären Arten, die in der direkten Umgebung ausreichend gleichwertige Habitate finden, kann die Eingriffswirkung auf Säugetiere und Avifauna kann daher als gering bezeichnet werden.

Darüber hinaus entstehen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen neue Habitate in Form von privaten Grünflächen und Hausgärten, die vielen Arten Lebensraum bieten (siehe auch Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen).

Es bleibt jedoch auch nach Anrechnung der Minimierungsmaßnahmen durch die vorbereitete Versiegelungsmöglichkeit ein Eingriff in Boden und Wasserhaushalt bestehen. Beeinträchtigt werden die Bodenfeuchte im versiegelten Bereich und damit verbunden die Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse im versiegelten Bereich.

Dabei kommt es, wie bereits aufgeführt, zu einem Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von knapp 67 % versiegelbarer Fläche incl. Hochbauten und Erschließung, die damit der Grundwasserneubildung entzogen werden.

Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird eine Maßnahme in der Gemarkung Niederselters, Flur 11, Flurstück 3, mit einer Gesamtgröße von 5.259 m² teilweise zugeordnet.

Es ist zum Ausgleich die teilweise Umwandlung der bisherigen Ackerfläche, die sich in gemeindeeigenem Besitz befindet, zur Herstellung einer Blühfläche/Honigbrache umzuwandeln.

Für das vorliegend überplante Flurstück 3 der Flur 11 besteht jedoch bereits eine Verpflichtung zur Anlage von 2 Lerchenfenstern aus dem Bebauungsplan "Winterholz" 3. Änderung.

Diese Verpflichtung ist nachrichtlich in vorliegende Planung aufgenommen. Die Lerchenfenster bleiben erhalten. Zur Ermittlung des auf der Ersatzfläche erzielbaren Wertgewinns wird die anzurechnende Flächengröße entsprechend um den Bereich der Lerchenfenster (Richtwert: 20 m² je Fenster) reduziert.

Die vorliegend nicht benötigte Restfläche des als Blühfläche vorgesehenen Grundstückes wird in einem nachfolgenden Bauleitplanverfahren zugeordnet, so dass eine nachhaltige Wirkung gewährleistet ist.

Vorgesehene Maßnahmen:

- Zur Bodenvorbereitung ist die Fläche, vorzugsweise bei sonnigem warmem Wetter zu eggen und ca. 6 Wochen liegen zu lassen.
- Herbstaussaat durch Aufrieseln einer standortgerechten mehrjährigen Blühmischung von August bis Mitte September, Aussaatmenge ca. 0,5 g/m².
- Zur Verhinderung von Entmischung und zur gleichmäßigen Ausbringung wird das Strecken des Saatgutes mit einem Füllstoff auf 10 g/m² empfohlen (z.B. Sojaschrot, gequetschter Mais).
- Nach der Aussaat ist die Fläche zur Herstellung von Bodenschluss flächig anzuwalzen.
- Im ersten Jahr sind, alternierend auf jeweils der Hälfte der Fläche, mehrere (mind. 3-4) Schröpschnitte durchzuführen. Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben. Es ist ein sog. "Hoher Schnitt" (ca. 10 bis 15 cm über Boden) durchzuführen.
- Ab dem 2. Standjahr hat eine abschnittsweise Mahd (hoher Schnitt, hälftige Fläche) nicht vor 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Mulch/Mahd ist zulässig.
- Eine Mahd zwischen dem 1. April und 30. Juni eines Jahres ist generell unzulässig.
- Ergänzend sind innerhalb der Randbereiche der Fläche mind. 4 Insektenhotels wahlweise Bienenkisten aufzustellen.
- Die Fläche ist nach Bedarf alle 3-5 Jahre anhand entsprechendem Saatguts nach zu säen.
- Vor der avisierten Nachsaat ist die Fläche durch eine Wiesenschleppe zu "striegeln".
- Die Wildpflanzenmischung ist aus zertifiziertem und gebietsspezifischem Regionsaatgut zusammen zu stellen.

Herstellung von 2 Lerchenfenster (Bebauungsplan "Winterholz" 3. Änderung):
Sämaschine für einige Meter anheben (Richtwert: 20 m² je Fenster).

Da die Fläche innerhalb von bewirtschafteten Ackerflächen liegt, ist der erforderliche Schutzabstand zu Feldrändern gewährleistet.

Gesamtgrundstücksgröße:	5.259 m ²
bereits zugeordnete Lerchenfenster 2 Stck. je 20 qm	40 m ²
<u>zugeordnete Blühfläche</u>	<u>2.650 m²</u>
verbleibende Restfläche	2.569 m ²

Die Maßnahmen werden vertraglich mit einem ortsansässigen Landwirt zur Durchführung geregelt.

Hinweis: Zulässig ist eine Direktzuordnung von landwirtschaftlichen Flächen auch bei günstigeren Bodenpunktzahlen in laufenden Bauleitplanverfahren.
Die Gemeinde Selters ist Eigentümerin der Fläche, die Maßnahme ist bereits mit dem bewirtschaftenden Landwirt einvernehmlich abgestimmt. Der Landwirt übernimmt gegen Aufwands-Entscheidung die Pflege der Fläche.

Auswirkungen der Maßnahmen:

Blühstreifen bzw. -flächen, angelegt durch streifenförmige oder flächige Einsaat geeigneter Saatmischungen auf Ackerflächen, entweder an der Schlaggrenze oder auch innerhalb eines Schrages, bieten insbesondere Bestäubern und Insekten ein vielfältiges Blütenangebot.

Darunter befinden sich auch viele landwirtschaftliche Nützlinge, die einen Beitrag zur biologischen Schädlingsbekämpfung leisten. Auch für andere Tiere stellen sie wichtige Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsbiotope dar. Blühstreifen können auch als Erosionsschutzstreifen angelegt sein. Darüber hinaus bereichern sie das Landschaftsbild und können aufgrund ihrer linienhaften Struktur zur Vernetzung von Biotopen beitragen. Die ökologischen Effekte erhöhen sich in der Regel mit zunehmender Standzeit und Streifenbreite. Insbesondere durch den Blühaspekt fördern sie zudem das Image der Landwirtschaft in der Öffentlichkeit.

Zur Förderung der Biodiversität ist es sinnvoll, Blühstreifen/-flächen bereits im Herbst des Vorjahres einzusäen und wenn möglich über den Winter des Folgejahres stehen zu lassen, sofern sie nicht ohnehin mehrjährig angelegt sind. Das Befahren und die Durchführung von Pflegemaßnahmen sollen innerhalb der Sperrfrist (1. April -31. Juli) nicht erfolgen. Außerhalb dieser Sperrfrist ist ein gelegentliches Befahren – z. B. auch zum Zwecke der Gewässerunterhaltung – tolerierbar. Ab dem 1. August dürfen die Blühstreifen/Blühflächen gemäht oder gemulcht werden.

Vorliegend soll eine dauerhafte Blühfläche angelegt werden, da hier deutlich umfangreichere positive Aspekte zum Tragen kommen:

Es gibt ausreichend Zeit für die Tierwelt, die neuen Habitate für sich zu erschließen. Es entwickelt sich ein größeres Artenspektrum und die Individuenzahlen der einzelnen Arten steigen.

Die Flächen stehen auch im Winter als Habitat zur Verfügung (Eiablage von Insekten in Stängeln und Deckung und Nahrung für viele Wildtiere -> Rebhuhn).

[Exkurs: Seit der Einrichtung einer Blühstreifenanlage in Bernburg-Strenzfeld sind dort regelmäßig wieder Hasen anzutreffen; seit dem 3. Standjahr gibt es vor Ort wieder ein Rebhuhn-Vorkommen. Quelle: HINWEISE ZUR ERFOLGREICHEN ANLAGE UND PFLEGE MEHRJÄHRIGER BLÜHSTREIFEN UND BLÜHFLÄCHEN MIT GEBIETSEIGENEN WILDARTEN; Sachsen-Anhalt; Europäische Kommission, Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums]

Durch Schröpfschnitte auf alternierenden Teilflächen erfolgt eine Blühzeitverlängerung bis in den Herbst, da die Wildkräuter bei hohen Schnitten innerhalb weniger Wochen wieder austreiben und Blühen und fruchten.

Vor allem die Avifauna, die während der Aufzucht der Nestlinge auf Insekten als Nahrungsquelle dringend angewiesen sind, dürfte sich die Maßnahme stark verbessernd auswirken. Dies vor dem Hintergrund, dass seit einiger Zeit von der Fachpresse der Rückgang der Insekten angemahnt wird.

Weiterhin strebt die Gemeinde Selters mit der Planung an, das Rebhuhn (ungünstiger Erhaltungszustand) zu begünstigen.

Folgende ökologischen Zielsetzungen werden mit der Maßnahme verfolgt:

- Schaffung von Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsbiotope für Flora und Fauna
- Sicherung eines Nahrungsangebotes während und auch außerhalb der Vegetationsperiode
- Trittstein/Biotopverbundfunktion
- Förderung typischer und/oder seltener Ackerwildkräuter
- Förderung der Bestäubungs- und Regulationsleistungen
- Förderung landwirtschaftlicher Nützlinge i.V.m. biologischer Schädlingsbekämpfung
- Minderung von Erosionsprozessen
- Verbesserung der allgemeinen Bodenfunktionen und darüber auch des Bodenwasserhaushaltes durch dauerhafte Bestockung mit den damit verbundenen positiven Auswirkungen
- Die ökologischen Effekte erhöhen sich in der Regel mit zunehmender Standzeit und Streifenbreite/Flächengröße.
- Insbesondere durch den Blühaspekt fördern sie zudem das Image der Landwirtschaft in der Öffentlichkeit.

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

GVBl. I 2005 S. 624 vom 13.09.2005, gültig bis 31.12.2018

Hinweis: Vorliegende Planung wird unter Bezugnahme auf § 8 der Kompensationsverordnung vom 26. Okt. 2018 (GVBL Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652) nach den Regeln der KV von 2005 weitergeführt.

Die zuständige Untere Naturschutzbehörde ist davon bis spätestens 10. Mai schriftlich in Kenntnis zu setzen.

Bestand					Planung				
Typ	Nutzung	m ²	WP/m ²	Summe	Typ	Nutzung	m ²	WP/m ²	Summe
6.910	Grünland	2.440	21	51.240	10.715	Bebaubar	1.720	6	10.320
10.520	Pflaster	570	3	1.710	11.221	Freifläche	430	14	6.020
					10.510	Erschließung	860	3	2.580
Kompensation									
11.191	Acker	2.650	16	42.400	6.930	§ 9(1) 20 BauGB	2.650	29	76.850
Summe		5.660		95.350			5.660		95.770
Differenz									420

Erläuterung zur Bilanzierung:

Für die Eingriffsfläche wurde der rechtlich anzuhaltende Bestand angenommen. Für die Kompensationsfläche Planung wurde als Basiswert der Biotoptyp "naturnahe Grünlandeinsaat" mit 21 Biotopwertpunkten angenommen.

Für die herzustellende Blühfläche wurde gem. Anlage 2 Nr. 2 der KV folgende Zusatzbewertung vorgenommen:

2.2.1 Landschaftsbild	2 Punkte
2.2.2 Vernetzung	2 Punkt
2.2.3 Klimawirkung	1 Punkt
2.2.4 Randstörung	-
2.2.5 örtl. ökol. Situation	3 Punkte
Zusatzbewertung Summe	8 Punkte

Die Verpflichtung zur Anlage von 2 Lerchenfenstern aus dem Bebauungsplan "Winterholz" 3. Änderung ist nachrichtlich in vorliegende Planung aufgenommen. Zur Ermittlung des auf der Ersatzfläche erzielbaren Wertgewinns wird die anzurechnende Flächengröße entsprechend um den Bereich der Lerchenfenster (Richtwert: 20 m² je Fenster) reduziert.

Durch die im Geltungsbereich dargestellte Maßnahme gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

aufgestellt:

Weinbach, den 20. Dezember 2019

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlagen: 1. Artenvorschlagsliste für Be-, Durch- und Eingrünung
2. Geräuschimmissionsprognose P 19037 erstellt durch
GSA Ziegelmeyer GmbH Limburg vom 18.09.2019

Anlage 1

Artenvorschlagsliste standortgerechter heimischer Gehölze für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die Liste soll als Hilfe und zur Orientierung dienen und stellt keine verbindliche Festsetzung dar.

Bäume erster Ordnung (hochwüchsig)

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/ /

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:

Art:		Standorte:						
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	-	2	-	4	5	-	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1	2	-	4	5	6	
Castanea sativa	Edelkastanie	1	-	3	4	-	-	
Fagus sylvatica	Rotbuche	1	2	3	4	5	6	
Fraxinus excelsior	Esche	1	2	-	-	5	6	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1	2	3	4	5	-	
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	2	3	4	5	6	
Salix alba	Silber-Weide	-	-	-	-	-	6	
Tilia cordata	Winter-Linde	-	2	-	4	5	-	
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	-	2	-	4	5	-	
Ulmus glabra	Berg-Ulme	-	2	-	-	5	6	

Bäume zweiter Ordnung (mittelwüchsig)

Quelle:http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/ /

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:

Art:		Standorte:						
Acer campestre	Feld-Ahorn	-	2	-	4	5	-	
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn	-	-	-	4	-	-	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	-	-	-	-	5	6	
Betula pendula	Sand-Birke	1	2	-	4	5	6	
Carpinus betulus	Hainbuche	1	2	3	4	5	6	
Malus domestica	Wildapfel	-	-	-	-	5	-	
Populus tremula	Espe	1	-	3	4	5	6	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	1	2	-	4	5	-	
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche	-	-	-	4	-	-	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	-	-	-	-	-	6	
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	-	-	-	4	-	-	

Salix caprea	Sal-Weide	1	-	-	-	-	6
Salix fragilis	Bruch-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix purpurea	Purpur-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix triandra	Mandel-Weide	-	-	-	-	-	6
Sorbus aria	Mehlbeere	1	-	3	4	-	-
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	1	2	3	4	5	6
Sorbus torminalis	Elsbeere	-	-	3	4	-	-
Ulmus minor	Feld-Ulme	-	2	-	4	-	-

Sträucher

Quelle: http://www.bund-rlp.de/themen_projekte/natur_artenschutz/naturschutz_im_garten/heimische_gehoelze/ /

Standort:

1. mittlere Standorte, basenarme Böden
2. mittlere Standorte, basenreiche Böden
3. mäßig trockene Standorte, basenarme Böden
4. mäßig trockene Standorte, basenreiche Böden
5. feuchte Standorte, basenreiche Böden
6. Ufer von Bächen, Gräben und Stillgewässern

Art:		Standorte:					
Berberis vulgaris	Berberitze	-	-	-	4	-	-
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	-	-	-	4	5	-
Corylus avellana	Hasel	1	2	-	4	5	6
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	6
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	-	2	-	4	5	-
Cytisus scoparius	Besenginster	1	2	3	4	-	-
Daphne mezereum	Seidelbast	-	2	-	4	-	-
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	-	-	-	4	5	6
Frangula alnus	Faulbaum	1	2	-	-	5	6
Ilex aquifolium	Stechpalme	1	2	3	-	5	-
Ligustrum vulgare	Liguster	-	-	3	4	-	-
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	-	-	-	4	5	-
Prunus spinosa	Schlehe	-	-	3	4	5	-
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	-	2	-	-	-	-
Ribes rubrum	Schw. Johannisbeere	-	-	-	-	5	6
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	-	-	-	-	5	-
Rosa canina	Hunds-Rose	1	2	3	4	5	-
Rosa corymbifera	Busch-Rose	-	2	-	4	-	-
Rosa obtusifolia	Flaum-Rose	-	2	-	4	-	-
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	-	-	-	4	-	-
Salix aurita	Öhrchen-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix cinerea	Grau-Weide	-	-	-	-	-	6
Salix viminalis	Korb-Weide	-	-	-	-	-	6
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	-	2	-	4	5	6
Sambucus racemosa	Traubiger Holunder	1	2	-	4	5	6
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	-	2	-	4	-	-
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	-	-	-	4	5	6

Obstgehölze

Äpfel

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

Süßkirschen

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

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

Sonstige Bäume

Speierling
Walnuss

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

Bodendecker

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

Schlingpflanzen

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

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Standort: Abkürzung: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig
Kletterhilfe erforderlich bzw. 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	- rostrote Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weinrebe	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

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

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

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