

# Bauleitplanung der Gemeinde Selters



## Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ – 5.Änderung im Ortsteil Niederselters

---

- Begründung -

---

**Planungsbüro ZETTL**  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Juni 2021

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
2.	Allgemeine Planungsgrundlagen .....	1
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	1
2.2	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld .....	1
2.3	Planungsrechtliche Bestandsituation und Gegenstand der Planänderung .....	2
2.4	Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
2.5	Regionalplan Mittelhessen .....	4
2.6	Flächennutzungsplan .....	4
2.7	Vorhabensbeschreibung .....	5
3.	Festsetzungen .....	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.2	Immissionsschutz .....	6
4.	Umweltbericht, naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung, Artenschutz, sonstige Umweltbelange .....	6

## 1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

In Niederselters besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Dies betrifft sowohl Wohnbaugrundstücke als auch gewerbliche Grundstücke. Gemäß den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen soll die Nachfrage von Bauland vorrangig durch die Mobilisierung von Innenbereichspotentialen nachgekommen werden. Eine geeignete Fläche für die Ausweisung eines neuen Baugrundstücks befindet sich nördlich des Sportplatzes in der Straße „Am Schwimmbad“. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Hofacker“ – 4.Änderung und ist in diesem als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Daher ist der Bebauungsplan einem Änderungsverfahren zu unterziehen.

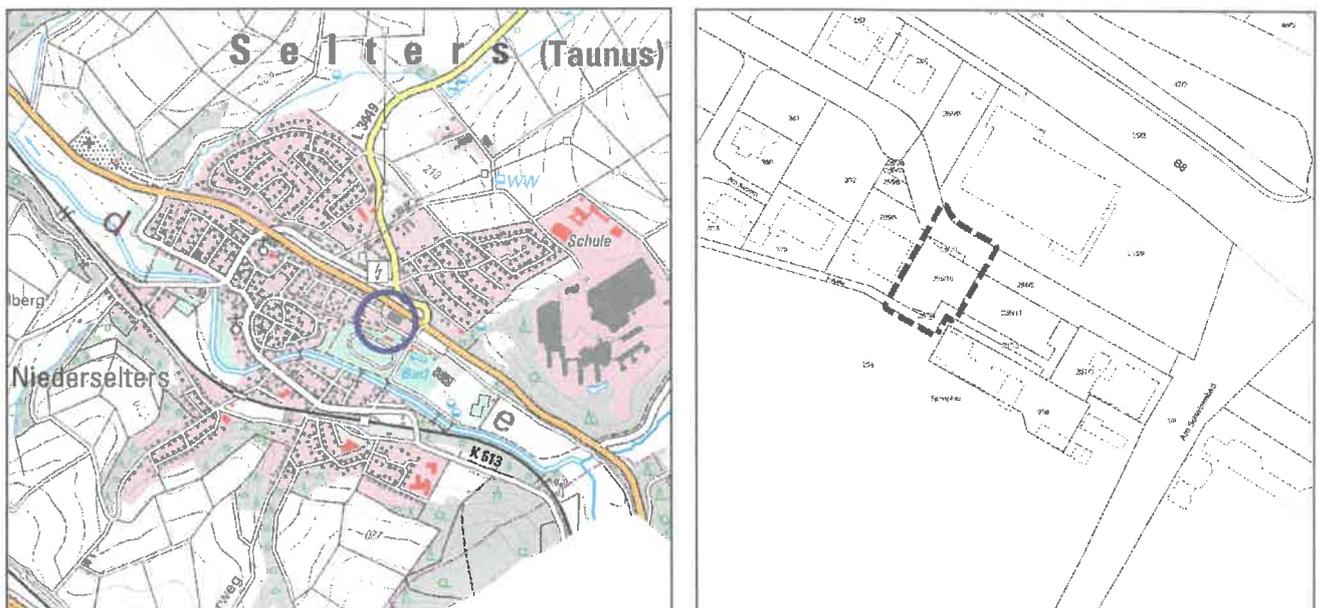
In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 13. November 2019 wurde zu diesem Zweck gemäß § 2 (1) BauGB die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur 5.Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hofacker" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert.

## 2. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Sportplatzes in der Straße „Am Schwimmbad“. Neben der vorgesehenen Baufläche wird auch der Abschnitt der nördlich angrenzend verlaufenden Straßenparzelle sowie der südlich angrenzend verlaufenden Wegeparzelle einbezogen. Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich damit folgende Flurstücke in der Gemarkung Niederselters, Flur 6: Flurstück 255/9, 255/10 und 257/4 jeweils vollständig und Flurstück 257/2 und 264/6 jeweils teilweise. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt rund 860 m<sup>2</sup>. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

### 2.2 Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld

Niederselters ist durch die Lage entlang der Emsbachau geprägt. Diese verläuft in diesem Abschnitt von Südost nach Nordwest und ist rund 250 m breit. Der alte Ortskern liegt in der Aue, die jüngere Siedlungsentwicklung hat entlang der Hangbereiche nördlich und südlich der Aue stattgefunden. Südöstlich des alten Ortskerns wurden auf dem Talboden verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen entwickelt. Prägend sind der Sportplatz mit Laufbahn und das Freibad. Zwischen altem Ortskern und Sportplatz im Süden

und der B8 im Norden wurde ein Baugebiet entwickelt, welches im Umfeld des Sportplatzes als Mischgebiet festgesetzt ist. Der Geltungsbereich grenzt damit im Süden lediglich durch einen Fußweg getrennt direkt an das Gelände des Sportplatzes. Westlich und nördlich schließt sich das Mischgebiet an. Auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Papierwaren- und Buchhandel, nördlich der Straße befindet sich ein Lebensmittelmarkt. Östlich grenzt der Parkplatz für den Sportplatz an und anschließend eine weitere kleinere Mischgebietsfläche, welche im Zuge der Nachverdichtung im Jahr 2011 für die Ansiedlung einer Arztpraxis entwickelt wurde. Der Geltungsbereich selbst wird im wesentlichen als Wiese genutzt. Gehölze fehlen vollständig. Die einbezogenen Straßen- und Parkplatzflächen sind überwiegend asphaltiert und zu einem kleineren Teil gepflastert. Der Fußweg ist als Schotterweg angelegt.

Der Geltungsbereich liegt auf rund 166 m ü. NN ist nahezu eben. Die örtliche Situation kann dem nachstehenden Orthophoto entnommen werden.

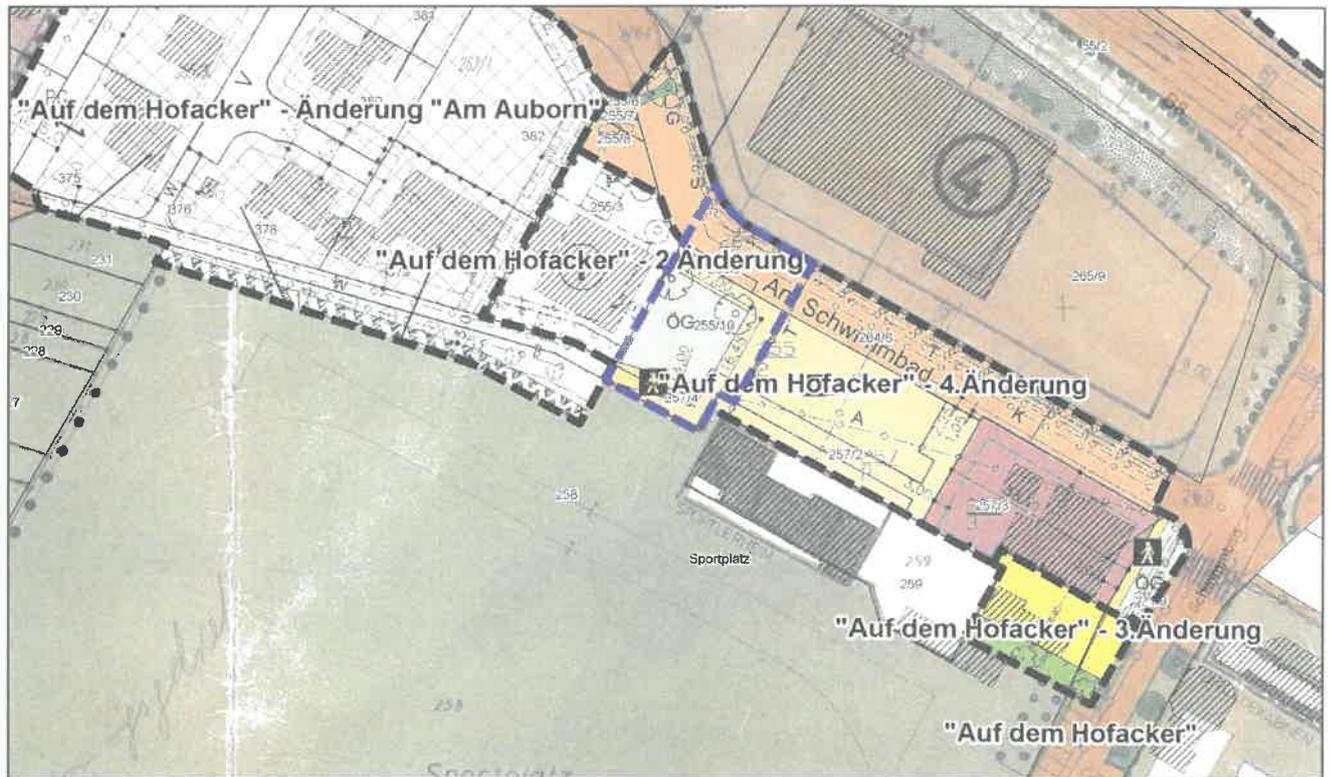


Orthophoto (2017) des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

### 2.3 Planungsrechtliche Bestandsituation und Gegenstand der Planänderung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des BBPL „Auf dem Hofacker“ – 4.Änderung aus dem Jahr 2011. Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ stammt aus dem Jahr 1977 und stellt die planungsrechtliche Grundlage für die beschriebene Gesamtentwicklung in der Emsbachau südöstlich des alten Ortskerns dar. In diesem Plan war eine deutliche größere Parkplatzfläche nördlich des Sportplatzes vorgesehen, welche auch einem nordwestlich des Sportplatzes geplanten Gemeindezentrums dienen sollte. Das Gemeindezentrum wurde in der Folge nicht realisiert, damit waren auch die Stellplatzflächen in diesem Umfang nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der 2.Änderung wurde die Fläche der heutigen Papierwarenhandlung, welche ebenfalls ursprünglich als Parkplatz festgesetzt war, in eine Mischgebietsfläche umgewandelt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst den gesamten übrigen Bereich nördlich des Sportplatzes. Im Zuge dieser Neuordnung wurde die Parkplatzfläche weiter verkleinert, die Mischgebietsfläche

für die Arztpraxis festgesetzt sowie ein Teil der Parkplatzfläche im Anschluß an den Papierwarenhandel als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Diese „Öffentliche Grünfläche“ bildet jetzt im Kern das neue Baugrundstück, wobei zusätzlich angrenzende Verkehrsflächen einbezogen werden, um eine ausreichende Grundstücksgröße zu erhalten.



Lageplan der planungsrechtlichen Bestandssituation (unmaßstäblich).

## 2.4 Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und geändert werden. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand).

Mit der vorliegenden Planung soll im Kerne eine öffentliche Grünfläche einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Die Planung kann somit dem Tatbestand der Nachverdichtung zugeordnet werden.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Hierbei ist der gesamte Geltungsbereich der 4.Änderung zugrunde zulegen. Die Gesamtfläche der festgesetzten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt derzeit rund 810 m<sup>2</sup>. Auf der Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahlen errechnet sich daraus eine festgesetzte Grundfläche von rund 324 m<sup>2</sup>. Die zusätzlich festgesetzte Grundfläche beträgt rund 210 m<sup>2</sup>.

Andere Bauleitplanverfahren, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur vorliegenden Planänderung stehen, sind nicht zu berücksichtigen.

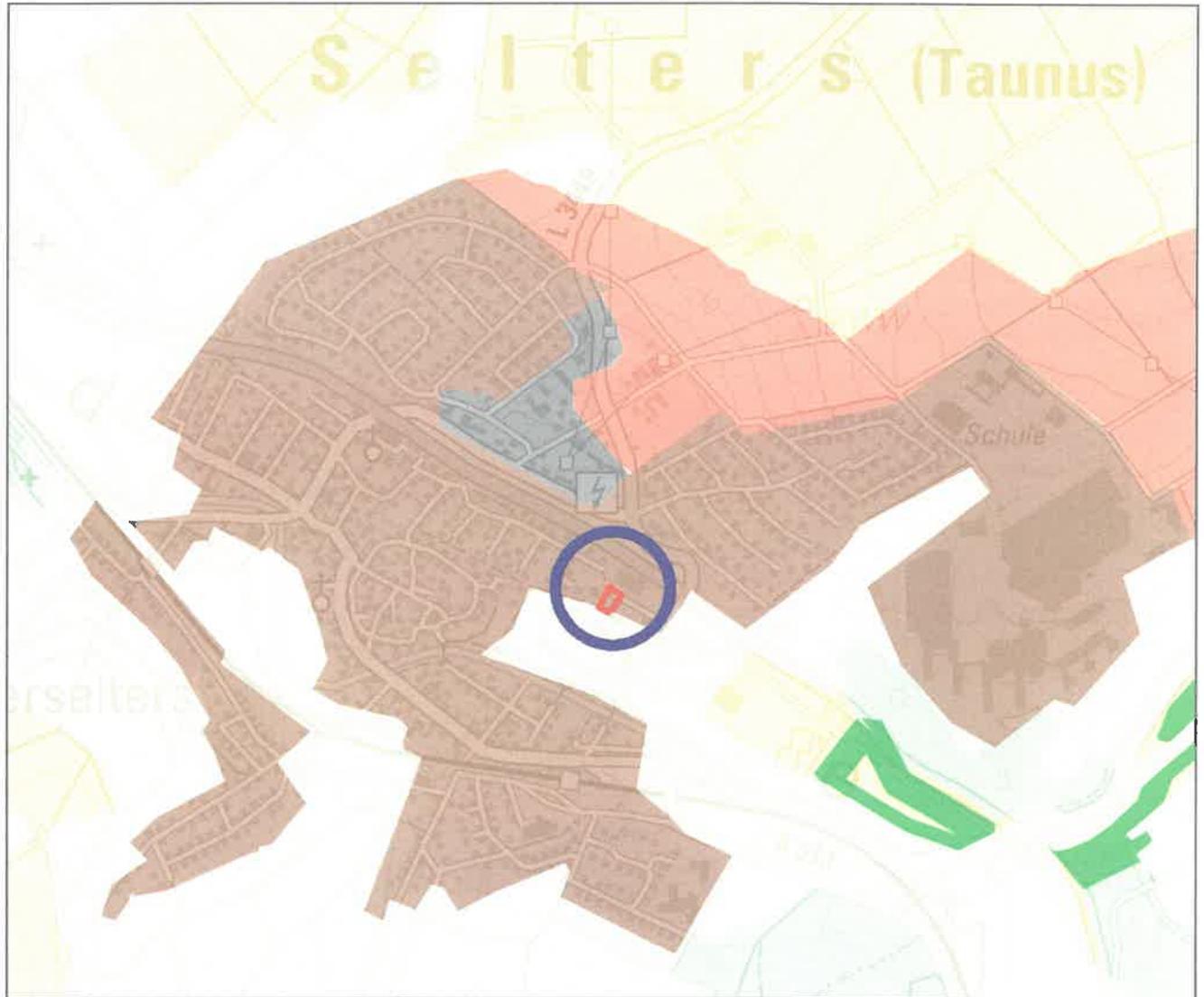
Die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr.4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie daß es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

## 2.5 Regionalplan Mittelhessen

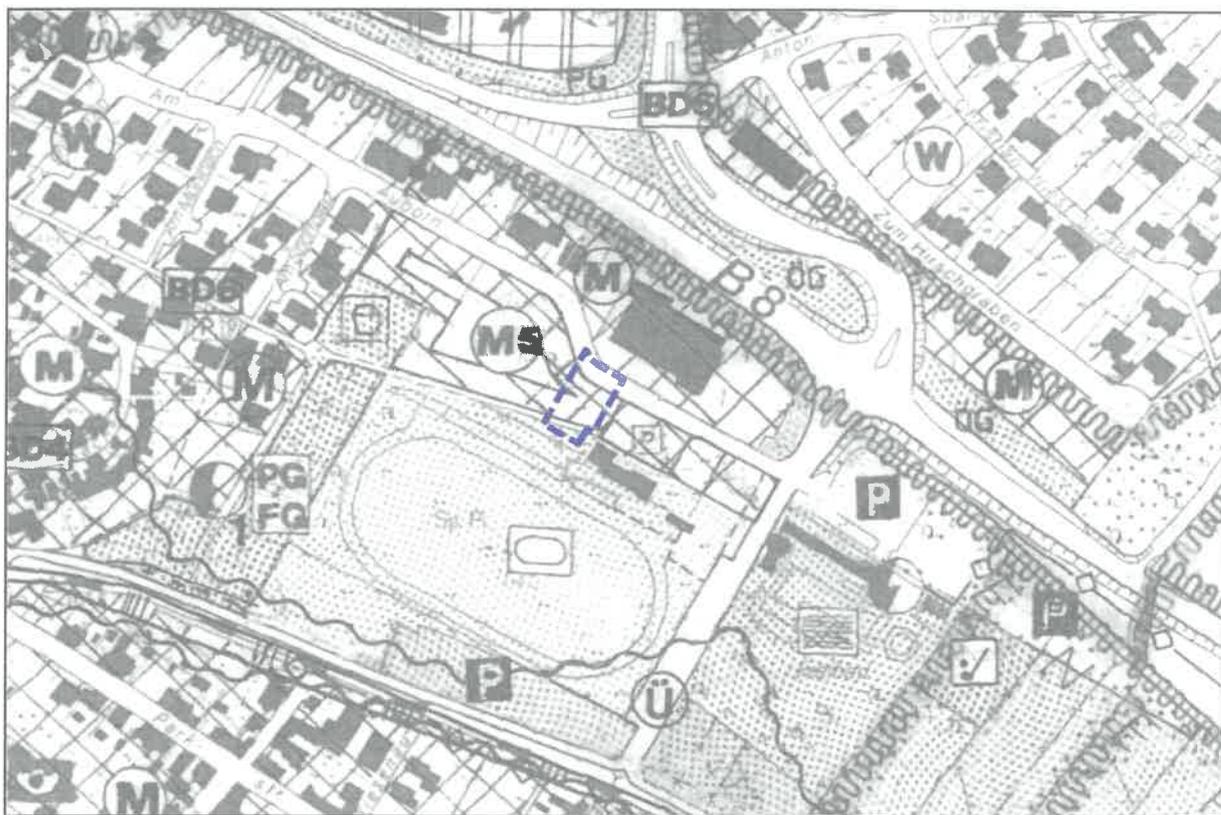
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPM 2010 als Siedlungsfläche dargestellt. An dieser Darstellung wird sich auch in der Fortschreibung des Regionalplans nichts ändern. Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich).

## 2.6 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Damit erfüllt die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (unmaßstäblich).

## 2.7 Vorhabensbeschreibung

Für das betreffende Grundstück gab es bereits verschiedene Interessenten. Anlass für die Planänderung ist nun ein konkretes Bauvorhaben für ein privat geführtes Kindergesundheitszentrum. Das Leistungsangebot soll Beratungs- und Fortbildungsangebote sowie therapeutische Behandlungen umfassen. Damit passt sich das Konzept sehr gut in das bestehende Dienstleistungsangebot im räumlichen Umfeld ein.

Die Planänderung erfolgt zwar im Hinblick auf die geplante Nutzung, inhaltlich wird sie aber so ausgestaltet, daß prinzipiell auch andere Nutzungen zulässig sind. Damit erhalten auch mögliche Folgenutzungen einen klaren Zulässigkeitsrahmen.

Die festgesetzte „Öffentliche Grünfläche“ bildet im Kern das neue Baugrundstück, wobei zusätzlich angrenzende Verkehrsflächen einbezogen werden, um eine ausreichende Grundstücksgröße zu erhalten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Schwimmbad“. Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Leitungs- und Kanalnetz sichergestellt. Im Süden verläuft der Sammelkanal der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Emsbachtal in Niederselters über das geplante Grundstück, dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten.

## 3. Festsetzungen

Das Baugrundstück wird als „Mischgebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Festsetzungsrahmen und die Inhalte orientieren sich an dem Festsetzungskatalog der 4.Änderung. Dies erfolgt im Sinne der Gleichbehandlung, gleichzeitig wird damit sichergestellt, dass sich das Bauvorhaben in die vorhandene Umgebung einfügt.

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Immissionssituation wird Wohnen als eigenständige Nutzung ausgeschlossen. Dies ist zulässig, da innerhalb eines Mischgebiets Teilbereiche mit Schwerpunkten für Wohnen oder für Gewerbe definiert werden können. Das neue Baugrundstück ist hierbei als Teil des innerhalb des Bebauungsplans „Auf dem

Hofacker“ festgesetzten Gesamtquartiers anzusehen. Dies umfasst neben der Mischgebietsfläche der 4.Änderung auch die übrigen angrenzenden Mischgebietsflächen (Lebensmittelmarkt, Auborn).

Das zukünftige Grundstück ist mit rund 525 m<sup>2</sup> immer noch relativ klein. Um eine mit den übrigen Grundstücken vergleichbare bauliche Nutzung zu ermöglichen wird die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,0 erhöht.

### **3.2 Immissionsschutz**

Im Rahmen der 4.Änderung wurde im Jahr 2011 ein Schallgutachten erstellt, welches die von der B8, dem Lebensmittelmarkt und dem Sportplatz verursachten und auf das Mischgebiet einwirkenden Schallimmissionen untersucht. Die damaligen Ergebnisse sind ohne weiteres auf das jetzt geplante Baugrundstück übertragbar. Diese waren wie folgt:

Die von der B8 verursachten Lärmimmissionen überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005, die Grenzwerte der TA Lärm werden tags eingehalten, nachts kann es zu geringen Überschreitungen kommen.

Die vom Lebensmittelmarkt verursachten Lärmimmissionen können nachts durch den Anlieferverkehr zu Überschreitungen an der Nordseite der Gebäude führen.

Die vom Sportplatz verursachten Lärmimmissionen können während der mittäglichen Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen zur Überschreitung der zulässigen Werte führen.

Da Aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht in Betracht kommen, wurden passive Schallschutzmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf dieser Grundlage müssen im Rahmen des nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens die erforderlichen Schalldämmmaße nachgewiesen werden. Eine entsprechende Festsetzung auf der Grundlage der aktuellen Bestimmungen wurde auch in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

### **4. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung, Artenschutz, sonstige Umweltbelange**

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen.

Die Planänderung ermöglicht die Bebauung einer Öffentlichen Grünfläche. Diese ist derzeit mit einer Gebrauchsrasenmischung eingesät, welche nur eine geringe ökologische Qualität besitzt und regelmäßig gemäht wird. Gemäß Kompensationsverordnung ist die Fläche dem Biotoptyp "Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich" (KV-Code 11.221) zuzuordnen. Die Eingriffserheblichkeit ist somit vergleichsweise gering. Im Hinblick auf den Artenschutz besitzt die Fläche keine besondere Bedeutung. Ein eigenständiges artenschutzrechtliches Fachgutachten ist somit nicht erforderlich. Die geltenden Regelungen des § 39 BNatSchG und die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Planung ist grundsätzlich auch im Sinne des Bodenschutzes, Es handelt sich um eine Innenbereichsfläche welche z.T. schon befestigt ist. Im Bereich der Grünfläche ist davon auszugehen, dass der gewachsene Boden im Rahmen der bisherigen Baumaßnahmen bereits nachhaltig überprägt ist. Die Bebauung kommt zudem ohne zusätzlichen Flächenbedarf für Erschließungsanlagen aus, was dem allgemeinen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

Sonstige Umweltbelange gemäß § 1(6) Nr.7 BauGB sind nicht betroffen