



# Bauleitplanung der Gemeinde Selters

Bebauungsplan „In der Oberau“

Änderung des Flächennutzungsplans (2019-01)

im Ortsteil Niederselters

-----

**- Gemeinsame Begründung -**

Exemplar der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB  
und der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

-----



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

Oktober 2024

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Aufstellungsverfahren – Erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB..</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Allgemeine Planungsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
3.1	Standortwahl .....	2
3.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	3
3.3	Aktuelle Nutzung, Topografie und räumliches Umfeld.....	3
3.4	Wasserwirtschaft.....	5
3.5	Altlasten.....	5
3.6	Naturschutz.....	5
3.7	Planungsrechtliche Bestandsituation .....	5
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Raumordnung .....	6
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Landschaftsplan.....	9
<b>5.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
5.1	Allgemeines .....	9
5.2	Zulässige Nutzungen.....	11
5.3	Verkehrerschließung - ÖPNV.....	12
5.4	Ver- und Entsorgung .....	13
5.4.1	Entwässerungsplanung, .....	13
5.4.2	Wasserversorgung .....	14
5.4.3	Brandschutz.....	14
5.4.4	Sonstiges.....	15
5.5	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	15
5.6	Bergbau .....	15
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.1.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe:.....	15
6.1.2	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft, .....	15
6.1.3	Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel .....	16
6.1.4	Sonderbaufläche S „GE“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Bereich REWE Markt).....	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	17
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
6.5	Klima und Artenschutz .....	17
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	19
6.7	Verkehrsflächen .....	19
6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	19

---

6.9	Wasserrechtliche Satzung.....	20
7.	<b>Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>20</b>
8.	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>20</b>

## 1. Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

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

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 19. Dezember 2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "In der Oberau" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Geplant ist die Bereitstellung von Gewerbefläche, Sonderbaufläche und Parkplatzfläche. Darüber hinaus werden öffentliche und private Grünflächen, sowie Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostation und für die Errichtung eines offenen Regenrückhaltebeckens mit Ableitung in den Emsbach) festgesetzt.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus einer seit Jahren bestehenden und ständigen Nachfrage nach geeigneten gewerblich nutzbaren Flächen, auch von vielen heimischen Unternehmen, die bis dato nicht abgedeckt werden konnten, da keine freien Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Die letzte freie Gewerbefläche am nördlichen Ortsrand von Niederselters wurde mit einer Flächengröße von ca. 4.600 m<sup>2</sup> im Jahr 2017 entwickelt. Flächenreserven, beispielsweise durch Nachverdichtung, können nicht mobilisiert werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden ergänzend Anfragen nach Bauflächen von, meist heimischen Einzelhandelsunternehmen, sowie einer Drogeriemarktkette, an die Gemeinde herangetragen. Im Sinne des Versorgungsauftrages der Kommune, auch zukünftig eine qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bürger der Gemeinde zu gewährleisten, möchte die Kommune die Ansiedlung von Einzelhandel unterstützen. Daher wird zu den vorgesehenen Gewerbeflächen auch Sondergebietsfläche für den Einzelhandel planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich hierbei um Einzelhandelsunternehmen, die keine Sortimente aus dem Lebensmittelmarkt anbieten und als positive Ergänzung zu den bestehenden Märkten REWE und PENNY angesehen werden.

Die Gemeinde hält die Vorhaltung entsprechender Flächen für zwingend notwendig. Eine eigenständige gewerbliche Entwicklung einer Kommune dient dem Erhalt bestehender Arbeitsplätze und der Schaffung neuer Arbeitsplätze (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) und ist daher, auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, von zentraler Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit einer Kommune, woraus sich das gegebene öffentliche Interesse ableitet.

Weiterhin soll die Planung insbesondere auch die klimatischen Belange berücksichtigen, was durch entsprechende Festsetzung zum Tragen kommt.

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ tlw. „Flur 6 und 8“ mit seinen diversen Änderungen überplant. Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde im Jahr 1987 gefasst. Aufgrund des Alters des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“ und den diversen bereits erfolgten Änderungen innerhalb dessen Geltungsbereich, wurde die Entscheidung getroffen die vorliegende Planung als eigenständigen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen und alle, im Geltungsbereich der vorliegenden Planung geltenden Festsetzungen der Satzung Bebauungsplan „Auf dem Hofacker tlw. Flur 6 und 8“ einschließlich der hier betroffenen nachfolgenden Änderungen, aufzuheben, da sie durch die Neuregelung des Bereiches obsolet werden.

Gemäß § 1 a 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. § 1 a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB). Ebenso finden die Belange der Hochwasservorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) und die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Eingang in die Planung.

## **2. Aufstellungsverfahren – Erneute Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters hat in Ihrer Sitzung am 05.03.2024 beschlossen, die Fläche des Sondergebiets zwischen geplanter Erschließungsstraße und B8 dem Landkreis Limburg-Weilburg zeitlich befristet für die Unterbringung von Geflüchteten zu Verfügung zu stellen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für den geplanten Zeitraum von bis zu 15 Jahren sicherzustellen mußte die Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechend erweitert werden.

Aufgrund der geänderten Festsetzung wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 22.04.2024 bis 08.05.2024 erneut gemäß § 4a (3) öffentlich ausgelegt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligt.

In diesem Zuge wurden auch die zulässigen Verkaufsflächen in dem betreffenden Sondergebiet verringert.

Die Planung sieht eine Einrichtung zur Regenrückhaltung in Form eines offenen Regenrückhaltebeckens vor. Dieses sollte aufgrund der Topographie teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets dem Emsbachs hergestellt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde nun festgestellt, das die geplante bauliche Umsetzung geändert werden muß. Hierfür ist es erforderlich das der Standort des Regenrückhaltebeckens verschoben wird. Dies macht eine Neuordnung der Flächenzuschnitte im südlichen Geltungsbereich erforderlich.

In diesem Zug wird der Geltungsbereich um rund 400 m<sup>2</sup> südlich des ursprünglichen Standorts des Regenrückhaltebeckens erweitert. Diese Erweiterung kommt dem naturschutzrechtlichen Ausgleich zugute. Die funktionale Gliederung sowie sämtliche textlichen Festsetzungen bleiben hiervon unberührt.

Aufgrund der geänderten Flächenzuschnitte ist der Bebauungsplan erneut gemäß § 4a (3) öffentlich auszu-legen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Die räumliche Abgrenzung der Neugliederung ist in der Planzeichnung rot umrandet.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, das die im Rahmen dieser Beteiligung abzugebenden Stellungnahmen auf den geänderten Teil des Bebauungsplans zu beschränken sind. Diese sind sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung **rot** markiert.

Aufgrund der Änderungen ergibt sich eine neue Biotopwertbilanzierung, diese ist zusammen mit dem geänderten Bestandsplan Gegenstand der geänderten Planunterlagen. Weiterhin ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans auszulegen, da auch in dieser die Flächenabgrenzung geändert werden muß. Die Änderungen haben darüber hinaus keine Auswirkung auf den Umweltbericht.

## **3. Allgemeine Planungsgrundlagen**

### **3.1 Standortwahl**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters enthält keine gewerblichen Entwicklungsflächen mehr, welche eine konkrete Standortwahl vorgeben würden.

Als Standort für eine nachhaltige Gewerbeentwicklung kann nur ein Bereich im zentralen Ortsteil Niederselters mit guter verkehrlicher Anbindung in Betracht kommen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass durch die Standortwahl potenzielle Immissionskonflikte im Vorfeld minimiert werden.

Insofern hat sich bei der Standortsuche der vorliegende Bereich herauskristallisiert. Er verfügt über eine kurze und direkte Anbindung an die Bundesstraße B 8 und ist somit besonders verkehrsgünstig gelegen. Er ist gut erreichbar auch für nicht motorisierte Einwohner, gleichzeitig werden die ortsansässigen Bürger in Niederselters nicht zusätzlich durch aufkommende Verkehre zum geplanten Gebiet belastet. Darüber hinaus können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten immissionschutzrechtliche Konflikte mit den benachbarten Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden.

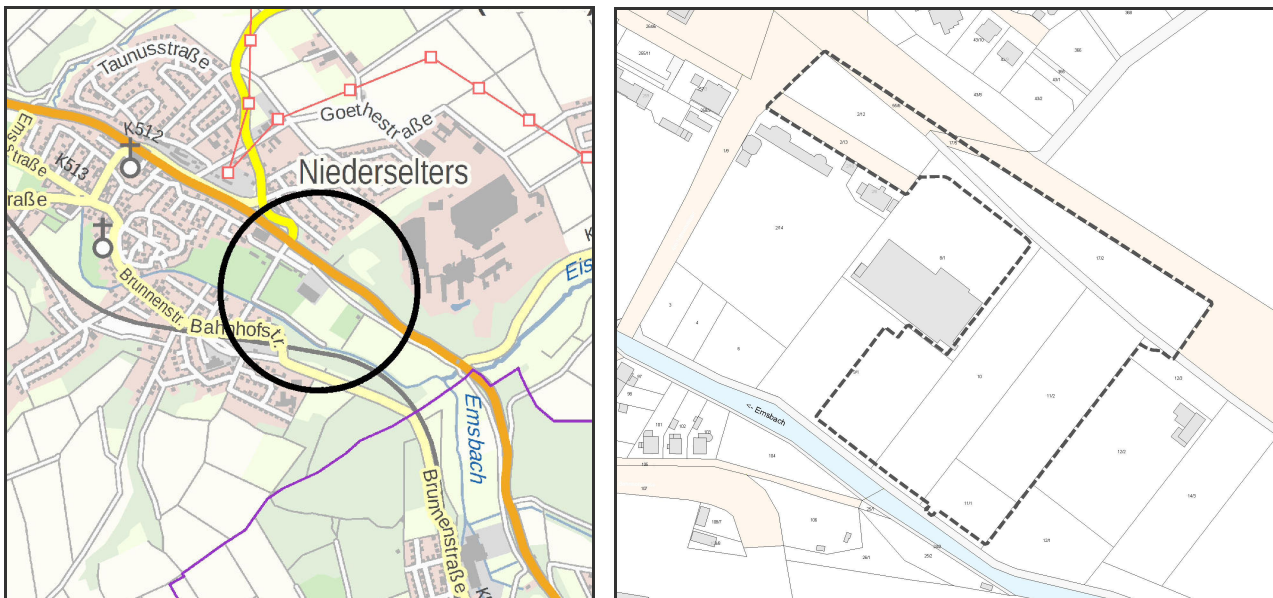
Nicht zuletzt wird zur Zielverwirklichung kein planungsrechtlicher Außenbereich in Anspruch genommen. Vielmehr ist das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ tlw. „Flur 6 und 8“ mit seinen diversen Änderungen überplant.

Als Alternative konnte zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Planes nur ein Standort westlich der Ortslage von Niederselters eruiert werden.

Zu diesem Standort lagen jedoch schon damals bereits weiter fortgeschrittene Planungen vor, mit der Absicht im Bereich der B 8 die Offenlegung/Renaturierung des „Bächel“, einhergehend mit umfangreichen Gewässerrandstreifenausweisungen zu betreiben. Daher wäre eine Siedlungsausweisung an dieser Stelle mit Anbindung an die Bundesstraße in direktem Anschluss an die Ortslage nicht realisierbar gewesen wäre, ohne die Renaturierung zu verhindern.

### 3.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Niederselters unterhalb der B8 in der Emsbachau. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen dem REWE-Markt und der Tennisanlage des TC Selters. Zur Regelung der Zufahrt und der Stellplatzbereiche werden zusätzlich die Flächen nördlich des REWE-Marktes sowie nördlich des Schwimmbads und ein schmaler Streifen östlich des REWE-Marktes (S/GE) in den Geltungsbereich aufgenommen.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Niederselters:

Flur 6 Flurstück 55/6 vollständig;

Flur 7 Die Flurstücke 17/2 und 17/5 jeweils vollständig;

Flur 8 Die Flurstücke 2/12, 2/13 und 11/2 jeweils vollständig und die Flurstücke 8/1, 9/1, 10, 11/1, 12/3 und 18/1 jeweils teilweise.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt rund 2,85 ha. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.

### 3.3 Aktuelle Nutzung, Topografie 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 Emsbach verläuft am südlichen Rand der Aue, am nördlichen Rand verläuft die B8. Dazwischen befindet sich der eigentliche, nahezu ebene Auenbereich. Der Emsbach liegt auf der Höhe des Geltungsbereichs auf etwa 164 m ü. NN. Das Gelände des Geltungsbe-

reichs ist SW-exponiert und steigt bis zur B 8 auf etwa 168 m ü. NN an, dies entspricht einer Hangneigung von ca. 1,5 bis 2 %.

Die Fläche nördlich des Schwimmbads dient als Parkplatz. Ausgehend von diesem Parkplatz verläuft ein Wirtschaftsweg nördlich des REWE-Markts in Richtung Südosten parallel zur B8. Dieser dient auch als Zufahrt zur Tennisanlage des TC Selters und ist auch bis dorthin entsprechend ausgebaut. Weiterhin ist der Weg Teil des örtlichen Radwegenetzes. Die Fläche nördlich des Weges wird zurzeit als Grünland genutzt und ist weitgehend gehölzfrei. Das gleiche gilt für den gesamten Bereich südlich des Wirtschaftsweges zwischen REWE-Markt und der Tennisanlage, welcher in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Westlich und nordwestlich des Geltungsbereichs schließt sich somit die Ortslage an, welche in unmittelbarer Umgebung durch den REWE-Markt und das Schwimmbad geprägt ist. Südlich, durch den Emsbach als landschaftliche Zäsur getrennt aber auf gleicher Höhe wie das Plangebiet, liegt ebenfalls bebaute Ortslage von Niederselters, so dass die Planung sich im weiteren Sinne wie ein Lückenschluß bezüglich der nördlich und südlich gelegenen Ortslage darstellt. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die B8, welche hier aufgrund der Geländekante am Rande der Emsbachaue auf einem Damm geführt wird. Im Südosten grenzt zunächst die Tennisanlage des TC Selters an den Geltungsbereich an, im Anschluss daran beginnt der Außenbereich mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche aufgrund der Lage in der Emsbachaue ausschließlich als Grünland genutzt werden. Südwestlich schließen sich ebenfalls zunächst Grünlandflächen an. In rund 40m Entfernung verläuft der Emsbach. Parallel dazu verläuft ein weiterer Wirtschaftsweg.



Lageplan des räumlichen Umfelds (unmaßstäblich).

### 3.4 Wasserwirtschaft

Entlang des Emsbachs ist ein amtliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Das eigentliche Baugebiet berührt das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet nicht. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, hier Fläche A 1 und Fläche A 2 werden teilweise durch das amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiet überlagert. Die vorgesehenen Nutzungen in diesen Teilbereichen haben jedoch keine nachteiligen Auswirkungen im Falle eines Überflutungsereignisses.

Zu Entwässerungsplanung und Abwasserableitung vgl. Ziff. 5.4: Ver- und Entsorgung

Hinweis: Die wasserrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetz und des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Konstruktion der vorgesehenen Regenrückhaltung in Verbindung mit der Einleitung in den Emsbach sind mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde vorabgestimmt.

Der Geltungsbereich befindet sich ansonsten in keinem wasserrechtlichen Schutzgebiet.

### 3.5 Altlasten

Nach entsprechender Recherche liegen keine Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor. Der Gemeinde sind keine entsprechenden Flächen bekannt. Auch eine Recherche des Dez. 41.4 Regierungspräsidium Gießen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat keine Anhaltspunkte für ein entsprechendes Vorkommen ergeben

### 3.6 Naturschutz

Entlang des Emsbachs ist ein Korridor als Teil des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Lahn-Dill“ ausgewiesen. Die Grenzen des LSG sind nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragen (generalisiert auf Grundlage der Abgrenzungskarte).

Eine Anpassung des Grenzverlaufs an die örtlichen Gegebenheiten erfolgt nicht. Vom zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen wird hierzu keine Erforderlichkeit angemerkt.

Das LSG wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

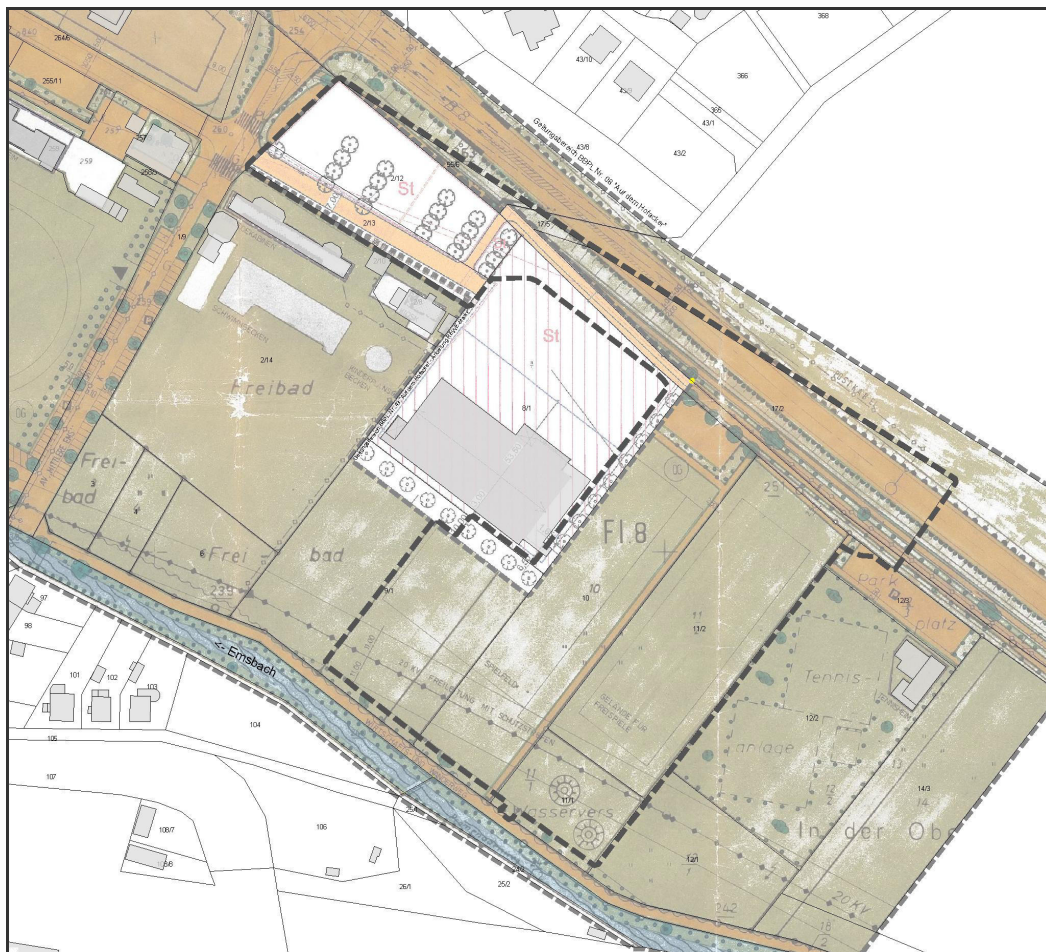
Die Festsetzungen hinsichtlich der laut Plankarte dargestellte Flächen A 1 und A 2 dienen der Funktion der Emsbachaue und stehen dem Belang des Schutzes der Aue nicht entgegen.

### 3.7 Planungsrechtliche Bestandsituation

Der gesamte Geltungsbereich ist bereits planungsrechtlich geordnet, die bestehenden Festsetzungen entsprechen jedoch nicht den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Konkret ist das Plangebiet bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ tlw. „Flur 6 und 8“ aus dem Jahr 1987 und seinen diversen Änderungen überplant.

Die planungsrechtlich relevante Situation im Geltungsbereich ergibt sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 sowie aus dem Bebauungsplan „Am Hofacker für den Bereich REWE-Markt“ aus dem Jahr 2014. Der letztgenannte Bebauungsplan ändert den BBPL „Auf dem Hofacker“ im Bereich des REWE-Markts sowie des Parkplatzes nördlich des Schwimmbads. Relevant für den Geltungsbereich sind die Änderungen im Bereich des Parkplatzes. Im übrigen Geltungsbereich gilt nach wie vor der Bebauungsplan aus dem Jahr 1987. Im Norden weist der zugrunde liegende Plan noch eine Trasse für die B8 aus, welche real weiter nördlich und außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen der hier vorliegenden Neuplanung verläuft. Der übrige Bereich ist im Wesentlichen als „Öffentliche Grünfläche“ für die Anlage von Spielfeldern festgesetzt, daneben sind weitere Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr festgesetzt. Die aktuelle planungsrechtliche Bestandsituation ist in dem nachstehenden Lageplan dargestellt.





Lageplan der planungsrechtlichen Bestandssituation (unmaßstäblich).

#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Gemeinde Selters folgende relevante raumordnerische Vorgaben:

Zentralität:	Selters OT Niederselters: Grundzentrum; innerhalb einer Regionalachse
Strukturraum:	Ordnungsraum
Freizeit/ Erholung:	kein Erholungsschwerpunkt
Siedlungszuwachsflächen:	zwischen Niederselters und Eisenbach
Gewerbezuwachsflächen:	keine

##### Das Plangebiet ist dargestellt als

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft teilweise (Bereich bestehende Parkplatzflächen)
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft teilweise

##### Überlagert ist die Darstellung durch ein

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft kleinräumig (im südlichen Bereich hier Regenrückhaltung und Grünflächenausweisung)

##### Südlich und außerhalb des Plangebietes stellt der Regionalplan ein

- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dar.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich).

#### **Landwirtschaft:**

In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Unter Wahrung dieses Grundsatzes ist in diesen Bereichen die Eigenentwicklung im Anschluss an bebaute Ortslagen zulässig.

In den Vorranggebieten für Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“ sind die betreffenden Flächen dagegen bereits als „Öffentliche Grünflächen“ zur Herstellung von Spielfeldern sowie als Verkehrsflächen festgesetzt. Sind rechtlich also bereits der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die vorliegend ausgewiesene Vorrangfläche Landwirtschaft liegt in dem schmalen Streifen zwischen der Bundesstraße B 8 und dem Emsbach, die hier in Anspruch zu nehmenden Flächen (ca. 1,6 ha) verorten sich überdies zwischen den Bestands-Nutzungen „Großflächiger Einzelhandel“ im Westen und „Sportanlage Tennis“ im Osten. Ausgehend von der Herstellung der Bundesstraße dürfte zumindest in einem Streifen flankierend des Straßenkörpers von umfangreichen und tiefgehenden Bodenveränderungen auszugehen sein, die korrelierend mit den Bauarbeiten der Bundesstraße und der Herstellung des Straßenkörpers sein dürften.

Daher sind die bestehenden deutlichen Vorbelastungen durch den westlich angrenzenden Einzelhandelsmarkt REWE und die östlich angrenzende Tennisanlage als abwägungsrelevant in die Betrachtung einzustellen. Über die dargestellte Vorrangfläche Hochwasserschutz hinaus, ist die Nähe zum Emsbach ebenfalls als limitierender Faktor hinsichtlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu sehen (Düngemittel- und Pestizideintrag, Erosionsgefahr nach eventuellem Umpflügen etc.). Auch zeigt die tatsächliche Nutzung im Bereich, dass der gesamte Talraum als Grünland genutzt wird, welches im Gemeindegebiet noch umfangreich zur Verfügung steht. Die Grünland-Bestandsbildner deuten auf Düngung hin, was in unmittelbarer Nähe des Emsbaches nicht wünschenswert ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund intensiver Nutzungen und Wasserentnahmen die Nährstoffgehalte und die Wasserverhältnisse der vorliegenden Böden stark verändert sind. Insofern kann an der in Rede stehenden Stelle nicht von regional besonders bedeutsamen Böden und Standorten für eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion, oder als entsprechende Produktionsgrundlage, ausgegangen werden. Darüber hinaus ist auch aufgrund der Kleinräumigkeit der Inanspruchnahme nicht von einer raumbedeutsamen Auswirkung auszugehen.

Daher wird eine Inanspruchnahme von „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten sowie der planungsrechtlichen Bestandssituation als nicht raumbedeutsam und mit den raumordnerischen Zielsetzungen als vereinbar angesehen.

#### **Hochwasserschutz:**

Das „Vorranggebiet für den Hochwasserschutz“ geht auf das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Emsbachs zurück. Soweit die damit verbundenen wasserrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, ist die Planung auch mit den sich daraus ergebenden raumordnerischen Zielsetzungen vereinbar. Eine Abstimmung mit den Wasserbehörden hat stattgefunden. Nach § 78 Abs. 4 WHG ist die Errichtung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB im Überschwemmungsgebiet untersagt. Eine Ausnahme kann jedoch erfolgen, wenn der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da das Bauwerk zur Errichtung der Regenrückhaltung unterhalb der Geländekante liegt, kann eine wesentliche Beeinträchtigung daher ausgeschlossen werden (vgl. Ausführungen Ziff. 4.4 dieser Begründung).

#### **Klimafunktion:**

Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Konkret sind gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Verkehrsflächen geplant. Die Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand. Die Funktion einer Kaltluftbahn erfüllt ein Korridor entlang des Emsbachs, welcher dauerhaft freigehalten wird. Die ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 stützen die Freihaltung einer Kaltluftabflussbahn. Aufgrund der Lage, der Topografie sowie den vorhandenen Nutzungen besitzen die ausgewiesenen Bauflächen im Geltungsbereich dagegen keine Funktion als Kaltluftbahn. Die aktuell als Grünlandflächen genutzten Teilbereiche besitzen aber eine gewisse Qualität als Kaltluftproduzenten, deren Beitrag aber insgesamt als gering zu bewerten ist. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich die Situation hinsichtlich Luftströmungen oder Kaltluftbildung signifikant verändert.

#### **Natur- und Landschaft:**

Der Darstellungsmaßstab des Regionalplans lässt keine eindeutige Verortung zu. Tatsächlich liegt hier südlich und außerhalb des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Östlich in einiger Entfernung außerhalb des Plangebietes liegt das FFH Gebiet 5615-304 „Eisenbach bei Niederselters“. Beide Gebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Vermutlich liegt der Darstellung der Emsbach mit seinen begleitenden Randstreifen zugrunde.

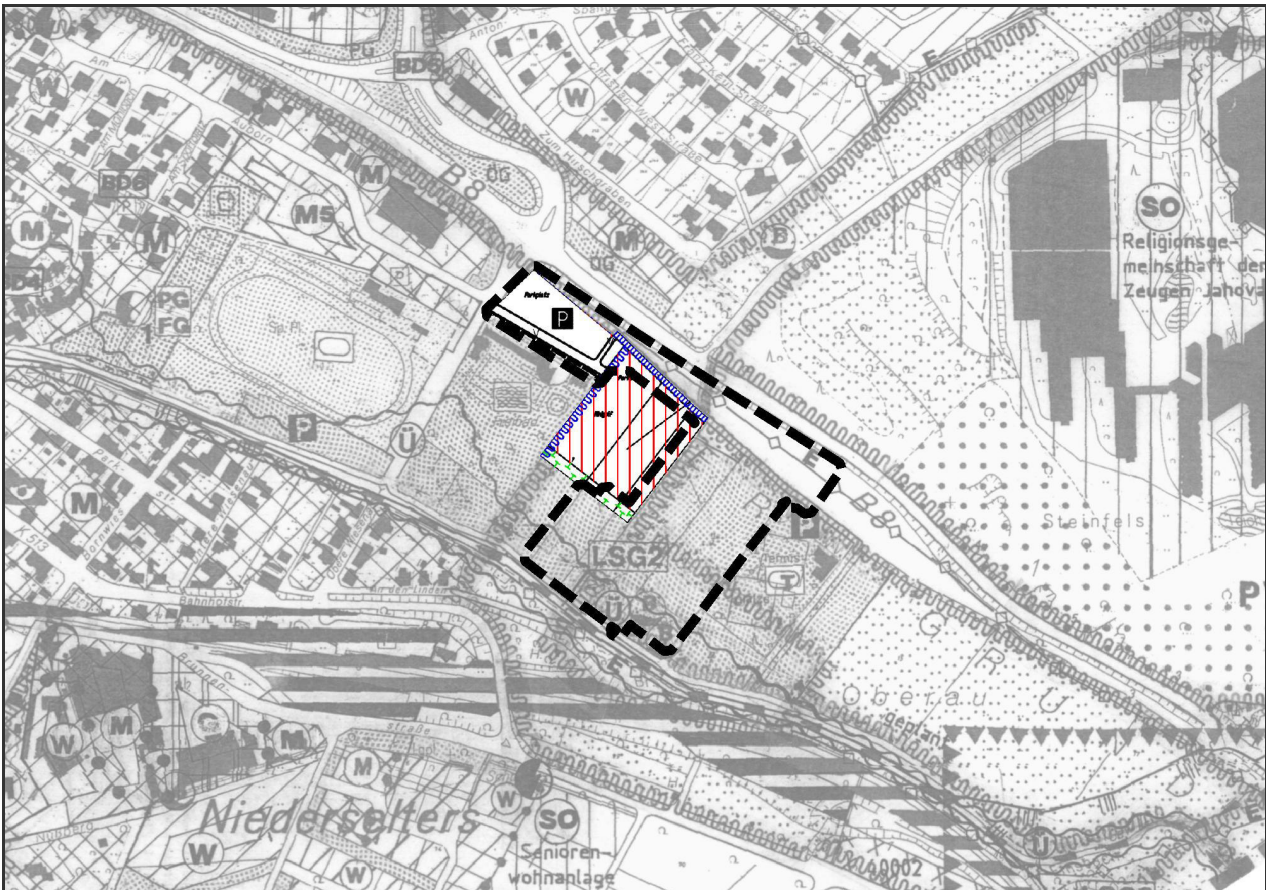
In Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die gebietspezifischen Schutzziele von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Insofern wird die Planung hier als verträglich angesehen, da als örtliches Schutzziel an dieser Stelle unstrittig das Fließgewässer mit seinen typischen begleitenden Landschaftselementen anzusehen ist. Innerhalb des Vorranggebietes wird einerseits die offene und überflutbare Regenrückhaltung entstehen (siehe Ziff. 4.4 dieser Begründung), weiterhin liegt in diesem Bereich die Darstellung einer Anpflanzungs-/Erhaltungsfestsetzung/, welche ebenfalls ergänzend im Bereich positiv wirksam werden wird.

## **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters stammt aus dem Jahr 2002. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans für den REWE-Markt im Jahr 2014 wurde auch der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert. Damit sind in dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen enthalten:

- Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Minigolf, sonstige Spielfelder
- Öffentliche Verkehrsflächen - Straße und Parkplatz
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (wurde ersatzlos aufgehoben. In der Vergangenheit hat die Gemeinde Selters im Bereich Brunnen betrieben die jedoch seit langem nicht mehr existieren).

Auf der Grundlage dieser Darstellung können die geplanten Bauflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Damit die vorliegende Planung das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB erfüllt, ist daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs.3 BauGB durchzuführen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (unmaßstäblich)

### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan enthält keine der Planung entgegenstehende Entwicklungsziele.

## 5. Städtebauliches Konzept

### 5.1 Allgemeines

Mit dem Hintergrund der Aufgabenstellung, im Sinne des Versorgungsauftrages einer Kommune, eine qualitativ hochwertige Grundversorgung der Bürger der Gemeinde zu gewährleisten, möchte die Gemeinde Selters / Taunus die Ansiedlung von Gewerbe und Einzelhandel in räumlicher Nähe an einem konfliktfreien Standort mit geringer Störanfälligkeit und guter Erreichbarkeit für die ortsansässige Bürgerschaft, sowohl durch KFZ aber auch durch Fahrrad/Zweirad sowie fußläufig, unterstützen.

Die Entwicklung des Standortes in der Nachbarschaft zum bestehenden REWE Markt und in Nähe des etablierten PENNY Marktes dient aus Sicht der Gemeinde u.a. der Sicherung der Wirtschaftlichkeit sowie der

Nutzung von Synergien, die sich aus einem Konglomerat aus verschiedenen Einzelhandelsnutzungen und gewerblicher Dienstleistung ergeben können.

Daraus ergibt sich zunächst die positive Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung incl. der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen [§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB]. Die Absicherung der Grundversorgung durch die Ansiedlung verschiedener kleinerer Einzelhandelsbetriebe begünstigt positiv den Arbeitsmarkt, da kleinere Betriebe deutlich mehr Personal beschäftigen als sehr große Betriebe. Nach Verwirklichung der angestrebten Planung ist der Bereich insgesamt als Versorgungsschwerpunkt der Gemeinde Selters anzusprechen. Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung stellt die Marktfähigkeit des Standorts um Jahre sicher. Ziel des Vorhabens ist im Wesentlichen die Gewährleistung und langfristige Sicherung der Grundversorgung im Rahmen des regionalplanerischen Versorgungsauftrages der Kommune mit Gütern des täglichen Bedarfs

Darüber hinaus hat die kommunale Bauleitplanung gem. § 1 Abs.5, S. 2 BauGB auch eine Verantwortung für den Klimaschutz. Dies bedeutet, dass der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz auch in Verantwortung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel geschieht. Die örtlichen Klima-bezüge sind daher als öffentliche umweltbezogene Belange bei der Abwägung zu berücksichtigen. Dies geschieht im Rahmen der vorliegenden Planung durch die verschiedenen themenrelevanten Festsetzungen zu Grünstrukturen, offener Regenrückhaltung, den Ausschluss bestimmter Heizstoffe sowie Festsetzungen zur Nutzung von regenerativer Energie.

Vorgesehen waren im Rahmen der bereits durchgeführten frühzeitigen Beteiligung Gewerbe- bzw. Mischbauflächen in unmittelbarem Anschluss in südöstliche Richtung an einen bestehenden Einzelhandelsmarkt (REWE). Anlässlich der geplanten Baugebietsausweisung haben verstärkt zumeist heimische Einzelhandelsunternehmen Flächen nachgefragt. Aufgrund des, nach Zielverwirklichung vorliegenden Konglomerat sind die benachbarten Einzelhandelsbetriebe in ihrer Summe zu betrachten und planungsrechtlich als großflächiger Einzelhandel zu sehen, so dass die Ausweisung von Sonderbauflächen für den Einzelhandel erforderlich wird und in die Planung integriert worden ist. Der erforderliche Abweichungsantrag von den Zielen der Regionalplanung und Landesentwicklungsplanung wurde beim Regierungspräsidium Gießen gestellt und mit Bescheid vom 7. Juni 2022 genehmigt.

### **SO Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft:**

Im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft sollen die im Abweichungsbescheid enthaltenen Nutzungen Fahrradladen, Blumengeschäft und Bäckerei untergebracht werden.

Als umwelt- und ressourcenschonende Alternative hat Elektromobilität längst auf dem Fahrzeugmarkt Einzug gehalten. Vom klassischen Ausflugsrad bis zum Mountainbike entdecken immer mehr Menschen die nachhaltige Fortbewegung, ohne ihre individuelle Mobilität aufgeben zu müssen. Nach einer Veröffentlichung des BMUV (Hintergrundpapier Klimabilanz Elektromobilität) zeigen Studien die positive Klimawirkung entsprechender Fahrzeuge. Insofern wird die Förderung der E-Mobilität im Sinne eines verbrauchernahen = Zentren nahen Angebotes als Beitrag zur Energiewende als von relevanter Bedeutung angesehen, da durch leicht erreichbare (fußläufig) Dienstleistung in diesem Sektor von einer signifikant höheren Akzeptanz diesbezüglich ausgegangen wird.

Elektromobilität ist laut Veröffentlichung des Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz vom 29.12.2022: Artikel Elektromobilität *„weltweit der Schlüssel für klimafreundliche Mobilität. Der Betrieb von Elektrofahrzeugen erzeugt insbesondere in Verbindung mit regenerativ erzeugtem Strom deutlich weniger CO<sub>2</sub> (Kohlenstoffdioxid)-Ausstoß. Zusätzlich können Elektrofahrzeuge künftig als mobile Stromspeicher Schwankungen von Wind- und Sonnenkraft ausgleichen und so den Ausbau und die Marktintegration der unstillen erneuerbaren Energiequellen unterstützen. Die Bundesregierung fördert die Entwicklung und den Hochlauf der Elektromobilität mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket, das kontinuierlich erweitert und*

angepasst wird.“ „Durch die Verbindung der Ladeinfrastruktur mit den Stromnetzen kann die Elektromobilität ein wichtiger Baustein der Energiewende werden.“

Aufgrund seiner Bedeutung zur Energiewende wird eine Verortung am Fahrradweg als sinnvoll gesehen. Neben dem Verkaufsangebot soll eine Werkstatt und eine Vermietung das Dienstleistungsangebot abrunden.

Aufgrund aktueller Berechnungen ergibt sich ein Defizit bei der Gemeinde Selters im Hinblick auf die Unterbringung von Flüchtlingen. Ab 2024 wird der Landkreis Limburg-Weilburg der Gemeinde daher verstärkt Flüchtlinge zuweisen.

Aufgrund der hohen Anzahl an aufzunehmenden Flüchtlingen ist die Anmietung von Wohnraum allein nicht ausreichend. Der Landkreis Limburg-Weilburg hat den Gemeinden des Landkreises bereits im Dezember 2022 mitgeteilt bzw. die Möglichkeit gegeben, Flächen von ca. 3.000 m<sup>2</sup> für die Aufstellung von bis zu 60 Wohncontainern zur Verfügung zu stellen. Diese Flächen sollen für 15 Jahre dem Landkreis überlassen werden. Die Aufstellung der Wohncontainer sowie die Betreuung der Flüchtlinge erfolgt durch den Landkreis Limburg-Weilburg. Hierfür hat die Gemeinde einen geeigneten Standort zur Verfügung zu stellen.

Das Grundstück in der Gemarkung Niederselters, Flur 7, Flurstück 17/2, 4.337 qm, im geplanten Gewerbegebiet „In der Oberau“ ist für diesen Zweck grundsätzlich geeignet. Das Grundstück ist weitgehend erschlossen, Wasser- und Kanalleitungen laufen direkt vorbei. Das Grundstück kann somit umgehend bebaut werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters hat daher in Ihrer Sitzung am 05.03.2024 beschlossen, die betreffende Fläche dem Landkreis für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung zu stellen.

### **SO Einzelhandel**

Die angestrebte Nutzung fügt sich in das Angebot der wohnortnahen Grundversorgung der Gemeinde ein und stellt eine wichtige Funktion für die Grundversorgung im Gemeindegebiet Selters dar. Zu den Waren des täglichen Bedarfs bzw. der Grundversorgung gehören insbesondere Lebensmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren.

Die Festsetzungen entsprechen der raumordnerischen Vorabstimmung gemäß positiv beschiedenem Abweichungsantrag. Etabliert werden soll ein kleinflächiger Drogeriemarkt mit einer max., VK von 700 m<sup>2</sup>.

### **SO Großflächiger Einzelhandel**

Geringfügig muss eine kleine Teilfläche des bestehenden REWE Marktes in die Planung einbezogen werden, um hier eine sinnvolle Verbindung zwischen Neuplanung und Bestand herzustellen. Eine ursprünglich als Zäsur gedachte schmale Anpflanzung zur Abgrenzung der bestehenden Parkflächen wird nun obsolet, um einen durchgehenden Parkplatz herzustellen, der im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden synergistisch genutzt werden kann. Im südlichen Bereich werden die Baufenster (Rewe Bestand und Drogeriemarkt Neubau) im Rahmen einer möglichst einfach gehaltenen Normierung die die Möglichkeit einer guten städtebaulichen Ausnutzung bietet, miteinander verbunden. Es gilt in diesem Bereich die Vorgabe der HBO zur Abstandsregelung von baulichen Anlagen.

## **5.2 Zulässige Nutzungen**

Die städtebauliche Grundkonzeption für die vorliegende Planung sieht die Ausweisung gewerblicher Bauflächen sowie Sonderbauflächen für den Einzelhandel mit guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz vor, ohne die eigentliche Ortslage durch Mehrverkehre zu belasten. Dabei soll vor allem der Nachfrage örtlicher Gewerbetreibender entsprochen werden.

Das Ziel der Planung ist es, im Hinblick auf das westlich gelegene Schwimmbad und auf die exponierte Lage am Ortseingang nach Niederselters, hier die Ansiedlung von Gewerbe und Einzelhandel zu fördern, die hinsichtlich ihren Auswirkungen und ihrem Störgrad weitgehend auch in Mischgebieten zugelassen werden

könnten, bzw. sollen auch Flächen für eher kleinere Gewerbetreibende bereit gestellt werden. § 1 Abs. 4 Satz 2 i.V. mit Satz 1 Nr. 1 BauNVO ermächtigt auch zur Gliederung von gewerblichen Baugebieten nach "der Art der zulässigen Nutzung". Um die Zielsetzung sicher zu stellen, dass von dem durch vorliegende Planung ausgewiesenen Gewerbe- und Sonderbaugebieten keine Störungen ausgehen, die für die Ortslage unzumutbar wären, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in dem nur solche Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs.2 und Abs. 3 BauNVO zulässig sind, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten. Innerhalb dieses Rahmens soll den Gewerbetreibenden eine möglichst große Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährt werden. Um die städtebaulichen Zielsetzungen sicher zu stellen, werden daher im Gewerbegebiet zusätzlich einzelne Nutzungen aufgrund ihres Störgrades bzw. ihrer Störeffektivität ausgeschlossen. Für die Sonderbauflächen wird die Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend im Non-Food-Sektor angesiedelt sind und die daher eine gute und angemessene Ergänzung zu den bereits etablierten Lebensmittelmärkten in der Umgebung des Plangebietes darstellen und Synergien für die Bevölkerung bieten.

Im Bereich der Fläche des Parkplatzes nördlich des Schwimmbads soll die Zufahrtssituation geändert werden. Daher wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen. An den Grundzügen der Nutzung, hier Parken, ändert sich jedoch nichts. Die entlang der B 8 geltende Bauverbotszone engt die Entwicklungsmöglichkeiten nördlich der geplanten Erschließungsstraße ein. Nur im östlichen Abschnitt lässt der Abstand zur B 8 die Festsetzung einer Baufläche mit einer adäquaten Grundstückstiefe zu. Die übrigen Flächen innerhalb der Bauverbotszone werden als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Regenrückhaltebecken festgesetzt. Dieses muss hochwasserangepasst, d.h. überflutbar konstruiert werden, da es fast vollständig innerhalb des dort amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes liegt.

Zur besseren Einbindung in die Landschaft sind in Richtung Süden (Emsbachau) entsprechende Eingrünungsmaßnahmen außerhalb des Überschwemmungsbereiches vorgesehen.

### 5.3 Verkehrserschließung - ÖPNV

Die äußere Erschließung erfolgt über die innerörtliche Straße „Am Schwimmbad“ zur B 8. Für den Knotenpunkt mit der B 8 und der Hessenstraße wird noch ein Nachweis der Leistungsfähigkeit unter Berücksichtigung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs erstellt. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass der Knotenpunkt den zusätzlichen Verkehr problemlos abwickeln kann. Als Spitzenzeiten sind im Sommer bei gutem Wetter die Überlagerung des Besucherverkehrs des Schwimmbads mit dem Feierabendverkehr anzunehmen. Im Vergleich hierzu wird das durch das neue Baugebiet zu dieser Zeit generierte Verkehrsaufkommen gering ausfallen und somit eine vermutlich kaum merkliche zusätzliche Auslastung bewirken.

Sollten am Knoten B 8 / Am Schwimmbad Maßnahmen zugunsten der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Gemeinde diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu ihren Lasten durchzuführen.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen. In allen anderen Fällen ist eine Genehmigung zu beantragen. Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung, sowie von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter frei zu halten.

Die geplante innere Erschließung ist in den Planunterlagen dargestellt.

Der öffentliche Personennahverkehr ÖPNV wird gewährleistet durch den Anschluss der Gemeinde Selters an die Bahn-Verbindung der Main-Lahn Bahn (Frankfurt bzw. Wiesbaden - Niedernhausen - Selters). Der Bahnhofpunkt Niederselters liegt fußläufig rund 1,2 Kilometer entfernt. Eine Bushaltestelle in der Nähe des Knoten B 8 liegt fußläufig über die Verbindung „Am Auborn“ in ca. 8 Minuten Gehzeit vom Plangebiet ent-

fernt. Eine weitere Bushaltestelle in der Bahnhofstraße ist ebenfalls über die Verbindung „Am Schwimmbad“ und „Ob. Wiesenau“ fußläufig zu erreichen.

#### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Telekommunikation kann über die jeweiligen Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt werden. In den Straßen und Gehwegen werden hierfür entsprechende Trassen vorgesehen und die Versorgungsunternehmen in den Planungsprozess eingebunden. Für die Stromversorgung ist derzeit eine Mindestfläche von 4,65 m x 6,70 m vorgesehen.

Das neue Baugebiet soll teils im Trennsystem und teils im Mischsystem entwässert werden. Das anfallende Oberflächenwasser der Trenngebietsflächen wird einem offenen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in den Emsbach eingeleitet. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem RRB in den Emsbach ist eine wasserrechtliche Einleite-Erlaubnis zu beantragen (§ 8 und § 10 WHG). Der entsprechende Entwurf wurde mit der zuständigen Prüfbehörde abgestimmt.

Zuständige Wasserbehörden sind das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.3 bzw. die Untere Wasserbehörde des Landkreises Limburg-Weilburg.

##### 5.4.1 Entwässerungsplanung.

Quelle und Bearbeitung: Werner Hartwig GmbH, Beratende Ingenieure, Wiesbaden, August 2024.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes muss im Mischsystem entwässert werden und der südöstliche Teil des Plangebietes kann im Trennsystem erschlossen werden.

Mit dem Entwässerungsentwurf wird auch ein Einleite-Antrag für die gedrosselte Regenwassereinleitung in den Emsbach (Gewässer 2. Ordnung) erforderlich.

Die erforderlichen Nachweise nach DWA-A 117 und DWA-M 153 sind zu führen. Für den Regenwasserkanal wurde eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung durchgeführt. Das geplante RRB befindet sich nicht im Überstauungsbereich des HQ 100 des Emsbaches.

Es wurde ein erforderliches Regenrückhaltebeckenvolumen von  $V_{\text{erf}} = \text{rd. } 297 \text{ m}^3$  bestimmt. Das RRB ist als offenes Erdbecken mit RW-Einleitung von  $3 \text{ l / (s x ha)}$  in den Emsbach geplant. Zum Schutz gegen eindringendes Grundwasser wird dieses in einem Betontrog aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt.

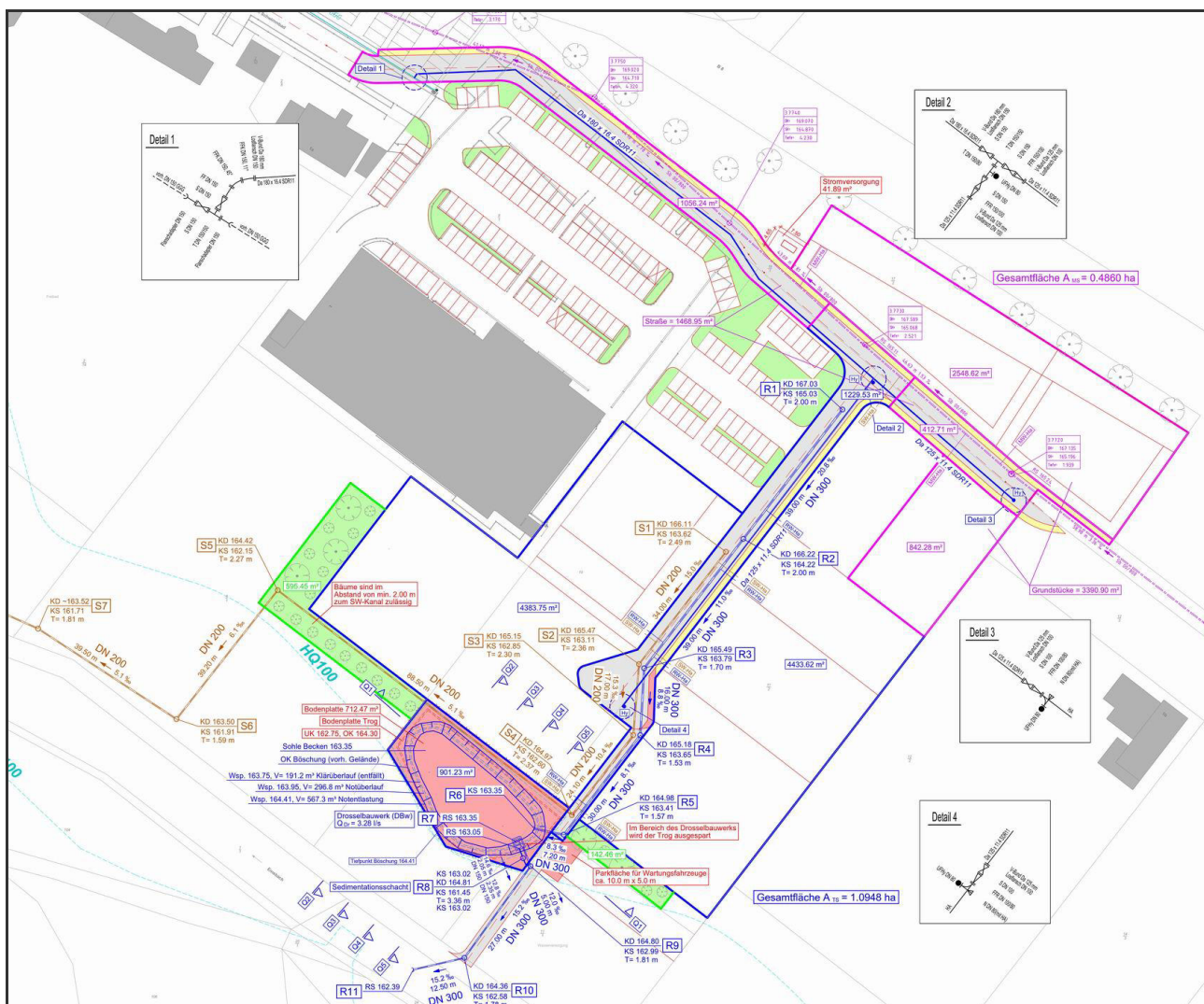
Eine detaillierte Abstimmung hinsichtlich der Ausführung des RRB mit dem Regierungspräsidium und der Unteren Wasserbehörde erfolgt derzeit parallel zum Bauleitplanverfahren. Im Rahmen des nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahrens sind alle erforderlichen Unterlagen der zuständigen Wasserbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Es wird empfohlen durch städtebauliche Verträge die Thematik Rückstauabsicherung bzw. Schaffung privater RW-Rückhaltevolumina mit den künftigen Anliegern zu regeln. Möglich sind hier auch Retentionsraumzisternen mit Drosselorgan als Kombilösung für Retentionsraum und Brauchwasser.

Das Schmutzwasser wird über einen Sammler DN 800 der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Emsbachtal in Niederselters mit 68.000 EW60 Ausbaugröße zugeführt. Eine aktuelle Prüfung der Bestandssituation ergab, dass die CSB-Entlastungsfrachten noch deutliche Reserven bis zum max. CSB-Entlastungsfracht-Grenzwert aufweisen, obgleich das bereits 2010 vorhandene Sportlerheim, das Schwimmbad, ein Restaurant und der REWE-Markt mit der den dazugehörigen Parkplätzen (Am Schwimmbad 7, 3a, 1a und 1), im Ortsteils Niederselters, die über den vorhandenen Verbindungssammler im Mischsystem entwässert werden, in der immer noch aktuellen Schmutzfrachtberechnung von 2010 nicht zum Ansatz gebracht wurden.

Drainleitungen dürfen nicht an Misch- oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.





Erschließungsplanung (unmaßstäblich, Werner Hartwig GmbH August 2024)

5.4.2 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung unterhält die Gemeinde Selters 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.

Der ausreichende Druck und das Speichervolumen für die Wasserversorgung sowie für den Brandfall ist durch den bestehenden Hochbehälter "Mittelpunktschule" = 400 m<sup>3</sup> mit 300 m<sup>3</sup> 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.

5.4.3 Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes ist als Planungsgrundlage bei der Ausführungsplanung die DIN 14 090 heranzuziehen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Std. vorzuhalten. Die Hydranten zur Löschwasserentnahme dürfen nicht mehr als 80 m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten (Unter- und Überflurhydranten) muss mind. 1,5 bar betragen.

#### 5.4.4 Sonstiges

Die geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der geplante Straßenquerschnitt der vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsstraße ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

Zur künftigen Beleuchtung des Plangebiets sind nur Leuchten zugelassen, die auf dem aktuellen Standard die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich Abstrahlung und Lichtfrequenz und -farbe berücksichtigen.

### 5.5 **Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Im Gemeindegebiet sind bereits ausreichend Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Kindergärten, Spielplätze, Schwimmbad, u.a. vorhanden. In Aufstellung befindlich ist zusätzlich ein Bebauungsplan, der entlang des Emsbaches unter Beachtung von Fauna und Flora ein Freizeitgelände zur Naherholung in Kombination mit dem Biotopschutz ausweist.

### 5.6 **Bergbau**

Recherchen beim Bergamt ergaben, dass der Planungsraum im Bergfreien liegt.

## 6. Festsetzungen

### 6.1 **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeine Zielsetzung bei der Formulierung des Festsetzungskatalogs ist es, vor dem Hintergrund knapper werdender Baulandreserven eine möglichst effektive Auslastung des Gewerbegebietes und der Sonderbauflächen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung, also der Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf, zu gewährleisten. Hierfür sind sowohl solche störenden Nutzungen auszuschließen, welche nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen nach sich ziehen könnten, als auch störepfindliche Nutzungen, welche die gewollte Nutzung der neuen Baugrundstücke einschränken könnten. Weiterhin sind nachteilige Folgenutzungen auszuschließen. Daher wird von den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO Gebrauch gemacht. Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO wird daher festgesetzt:

#### 6.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe:

In diesen sind solche Gewerbebetriebe zulässig, welche aufgrund ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind weiterhin:

- Tankstellen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Lagerplätze als Hauptnutzung.

#### Begründung:

Die ausgeschlossenen Nutzungen führen entweder zu einem unverhältnismäßig hohen Flächenverbrauch oder lassen einem unverhältnismäßig hohen Schwerlastverkehr befürchten bzw. sind im Gemeindegebiet in dieser Form weder nachgefragt noch gewünscht. Der Belang muss daher zugunsten der zulässigen und nachgefragten Nutzungen zurücktreten. Eine Tankstelle befindet sich bereits unweit des Plangebietes in der Haintchener Straße.

#### 6.1.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Flüchtlingsunterkunft.

Zulässig sind kleinflächige Fachgeschäfte, Läden und sonstige Dienstleistungsbetriebe Abweichungsbescheid vom 07.06.2022:

Floristik mit typischem Sortiment und (Schnittblumen, Topfpflanzen sowie Deko-Artikel und Dienstleistungsangebot). VK max. 120 m<sup>2</sup>.

Bäckerei (typisches Café- und Bäckereisortiment mit gastronomischen Anhang). VK max. 100 m<sup>2</sup>.

Kleinflächiges Fachgeschäft des Fahrrad Einzelhandels, VK max. 100 m<sup>2</sup> mit zweckdienlichem Sortiment sowie Werkstatt und Vermietungsservice. 1 Wohnung je Betrieb für Hausmeister, Betreiber oder Betriebsinhaber. Als Kernsortiment auch um eine ungewünschte Umnutzung zu vermeiden und um im non food Sektor zu bleiben, wurde eine entsprechende Aufzählung formuliert, hierunter fallen Fahrräder aller Art (mit und ohne Elektroantrieb) sonstige Elektromobilitätsfahrzeuge sowie hierfür geeignetes oder erforderliches technisches Zubehör. Ausserdem sollen fahrradspezifische Randsortimente (Fahrradbekleidung, -zeitschriften, -zubehör, etc. oder Landkarten, Reiseführer u.ä. ) zulässig sein.

Gemäß § 9 (2) wird zusätzlich zeitlich begrenzt bis Ende 2040 die Aufstellung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende zugelassen.

### 6.1.3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel

Drogeriemarkt mit typischem Sortiment Drogeriewaren für die Gesichts-, Haar- und Körperpflege, Wasch- und Putzmittel, Gesundheitsartikel sowie Babybedarf, Spielzeug, Schreibwaren, Zeitungen, Bürobedarf, Wein, Bücher, Zeitschriften. VK max. 700 m<sup>2</sup>.

### 6.1.4 Sonderbaufläche S „GE“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (Bereich REWE Markt).

Alle Festsetzung des Bebauungsplanes „Am Hofacker für den Bereich REWE-Markt“ (01.10.2014 Satzungsbeschluss) die durch die vorliegenden zeichnerischen Festsetzungen nicht geändert oder betroffen sind gelten unverändert.

## 6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal 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 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Gewerbegebiete wird im Sinne eines verträglichen Versiegelungsgrades bei angemessener Ausnutzung und unter Berücksichtigung der Lage im Raum mit GRZ = 0,6 nicht ganz ausgenutzt. Für die Sonderbauflächen wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung und dem damit zwingend verbundenen Flächenbedarf (Stellplätze etc.) eine zulässige GRZ von 0,8 festgesetzt.

Auf eine Festsetzung von zulässiger Geschossigkeit und eine Geschossflächenzahl kann bei der Ausweisung der in der vorliegenden Planung vorgesehenen Nutzungen (Gewerbe- und Sonderbauten Einzelhandel) verzichtet werden, da diese Normierung eher auf eine differenziertere Regelung wohngenutzter Gebäude abzielt (Reglung von Staffelgeschossen etc.) und die baulichen Anforderungen im gewerblichen Bereich dies nicht bedürfen. Im Hinblick auf die planerische gebotene Zurückhaltung und der sehr unterschiedlichen Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten / Sonderbauten wird daher verzichtet.

Auf die gewünschte Höherentwicklung wird durch Festsetzungen zu maximalen Firsthöhen entsprechend der jeweils zulässigen Dachformen in der beabsichtigten Weise Einfluss auf die Kubatur der entstehenden Gebäude genommen. Berücksichtigt wird damit die exponierte Lage am Ortseingang von Niederselters zwischen Emsbach und B 8 mit den daraus resultierenden Erfordernissen. Eine Überschreitung dieser Höhen durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten oder Abluftkamine um bis zu 2,50 m ist ausnahmsweise zulässig, wenn dies funktionale und/oder technische Gründe erfordern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe variiert je nach Standort im Gebiet und trägt der Einbindung in das Landschaftsbild und dem konfliktfreien Anschluss an die bestehenden baulichen Anlagen Rechnung. Dabei wurde für die in den Sondergebieten zu erwartenden Gebäude eine, von der gewählten Dachform unabhängige einheitliche Höhenentwicklung zugelassen, die sich am Bestand des benachbarten großflächigen REWE Marktes orientiert. Der Topografie folgend staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe je nach gewählter Dach-

form im Bereich der Gewerbegebiete, um bei Flachdachbebauung eine zu massige Baukörpergestalt zu vermeiden.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird allgemein ein offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten. Diese Festsetzung versucht eine nicht zu massiv wirkende Bebauung zu erreichen, darüber hinaus soll auch die Durchlüftung des Baugebietes im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene gefördert werden. Insgesamt werden durch diese Festsetzung zu großvolumige Gewerbebauten verhindert, was der Planungsintention der Gemeinde entspricht. In offener Bauweise sind entsprechend der Planungsintention von gewerblichen bzw. Sonder-Bauten Gebäudelängen gemäß der Baunutzungsverordnung bis 50 Meter zulässig.

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraße sowie entlang der Außenränder der gewerblichen Bauflächen durch Baugrenzen beschränkt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so durch die Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Außengrenzen ist abschnittsweise eine Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung der Gewerbebauten zu gewährleisten. Es soll hier teils als Private Grünfläche, teils als Öffentliche Grünfläche eine zusammenhängende und standortgerechte Gehölz-/Strauch- und Baumpflanzung vorgenommen werden. Es wird empfohlen, in Pflanzabständen von 2 m in der Reihe und Reihenabständen von max. 2,5 m im Verband nach maximal je 15 Strauchpflanzungen einen großkronigen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (mittlere oder Kleinbäume, vgl. Ziff. 4. Hinweise, hier Ziff. 4.12 Planzeichnung) in der Qualität 2xv, 150 - 200 cm einzubringen. Es sollte auf Hitzetoleranz und vor allem im nördlichen Bereich auch auf Trockenheitstoleranz, sowie auf Vogelschutz- und Nährgehölze geachtet werden.

### 6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen werden verschiedene Regelungen getroffen, ansonsten gelten im Wesentlichen die Bestimmungen der BauNVO. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den Regelungen in anderen Baugebieten der Gemeinde und sollen eine gute Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten.

### 6.5 Klima und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt die Berücksichtigung des Artenschutzes durch die Festsetzung zur Herstellung von Grünstrukturen in Art und Umfang unter Berücksichtigung der Anforderungen (vor allem an die auszuwählenden Pflanzenarten) die sich durch die Veränderungen ergeben, die sich aus dem anthropogenen Klimawandel begründen. Ausdrücklich ist hier die naturgegebene Langfristigkeit der Entwicklung höherer Gehölze zu nennen woraus sich die Erforderlichkeit ergibt, besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen zu identifizieren. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie sie für die Zukunft in der hiesigen Region anzunehmen ist. Es wurde daher bei der Auswahl der vorgeschlagenen Gehölzarten das Hauptaugenmerk auf Hitze- und Trockenheitsverträgliche Arten gelegt, die im günstigsten Fall auch Habitat und Nahrungsquelle für Vögel und Insekten bieten.

Quellen:

Alternative Baumarten im Klimawandel Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Badem-Württemberg 2017;

Roloff, A., Bonn, S. & S. Gillner: Klimawandel und Baumartenwahl in der Stadt – Entscheidungsfindung mit der Klima-Arten-Matrix (KLAM);

GALK e.V. /AK-Stadtbäume: Stadtbäume im Klimawandel ([www.galk.de](http://www.galk.de))

Vorkommen Gebietseigener Gehölze, Fachdaten Bundesamt für Naturschutz 2020

Daneben wurden Festsetzungen zum Artenschutz hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzhabitaten für Vögel und Fledermäusen und des Erhaltens von Wanderwegen von Kleinsäugetieren getroffen.

Die Kollision mit Glas stellt für Vögel eine Todesursache dar, die einen großen Teil der anthropogen verursachten Mortalitätsrate ausmacht. Dies vor allem, wenn die Umweltattraktivität (Gehölze, Ortsrandlage, Gewässernähe, allgemein gut begrünte Umgebung) als gut zu bezeichnen ist. Aus diesem Grund wurde per Festsetzung Einfluss auf den zulässigen Reflexionsgrad verwendeter Gläser Einfluss genommen um hier mindernd einwirken zu können.

Lichtemissionen kann die Orientierung von Tieren beeinflussen, eine Anlock-, Fixierungs- oder Abschreckwirkung erzeugen, die Tag/Nacht Rhythmik stören und die Qualität der Umgebungshabitats beeinträchtigen. Hier wird über die Festsetzungen zu Wellenlänge und Lichtfarbe, und die Abstrahlung nach oben oder zur Seite minimierend Einfluss genommen.

Klimarelevante Minderungswirkungen ergeben sich aus der Festsetzung eines offenen Regenrückhaltebeckens (Erdbecken), welches neben den wasserwirtschaftlichen Belangen, auch für einen positiven Temperatur- und damit Luftaustausch sorgt. Dies vor allem auch in Hinblick auf den angrenzenden Verlauf des Emsbach als offenes Gewässer, der hier als Frisch- und Kaltluftschneise fungiert, und in Ergänzung zu der bereits gut ausgebildeten Emsbachufer-Vegetation.

Daran anknüpfend ist vorgesehen, aus ortsbezogenen Gründen, um diese Kaltluft- und Frischluftleitbahn nicht zu belasten und vor allem in Berücksichtigung des, im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, für das Plangebiet den Ausschluss bestimmter luftverunreinigender Stoffe festzusetzen, so dass hier vorgesehen ist, auf den fossilen Brennstoff „Heizöl“ zu verzichten (§ 9 Abs.1 Nr. 23 a BauGB).

Die Rechtsprechung des BVerwG dazu lautet wie folgt: "Verwendungsverbote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB können nur aus städtebaulichen Gründen in einem Bebauungsplan im Hinblick auf begrenzte örtliche Gegebenheiten festgesetzt werden." (s. Ur. vom 25.01.2006 - 8 C 13.05 (BVerwG 125, 68)).

Die Gemeinde hält dies vorliegend für gegeben da der Emsbach mit seiner Talau, wie bereits beschrieben ein Frischluftentstehungsgebiet, wie auch einen Frischluftkorridor darstellt, der mit den zur Verfügung stehenden Mitteln unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes beachtet wird.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Solarmodule auf einer Fläche zu installieren, die den festgeschriebenen Prozentsatz der nutzbaren Dachfläche umfasst (Solarmindestfläche). Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs.1 23b BauGB. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Damit soll wenigstens ein Teil der durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten erzeugten neuen Energiebedarfe durch die im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmeanlagen), die auf den Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind (vorliegend 40 % der Bruttodachfläche). Die Festsetzung regelt nur die Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist zunächst vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen wer-

den, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

## 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Gestaltungssatzung umfasst zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und Einbindung ins Ortsbild im wesentlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung in untergeordnetem Umfang auch zur Fassadengestaltung, sowie zu den zulässigen Werbeanlagen. Die Festsetzungen greifen dabei Regelungen in anderen Baugebieten im Gemeindegebiet auf und modifizieren diese sinnvoll hinsichtlich der vorliegend angestrebten Nutzung und des Gebietscharakter.

## 6.7 Verkehrsflächen

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen werden als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Sie sind so dimensioniert und abgrenzt, dass in Ihnen auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze und die zur Straßenraumgestaltung vorgesehenen Grünflächen untergebracht werden können. Um den Planungsspielraum auf der Ebene der Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken, wird im Bebauungsplan keine entsprechende Gliederung vorgenommen. Der geplante Straßenquerschnitt beträgt je nach Straßenabschnitt zwischen 7,5 m – 9,5 m einschließlich eines einseitigen Gehwegs. Die innere Erschließung endet in einem Wendehammer, der durch einen Fußweg das Gebiet in Richtung Emsbach an das dortige Fußwegenetz anschließt.

Der Parkraumbedarf ist grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums bzw. innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu decken. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Selters in der jeweils aktuellen Fassung ist einzuhalten.

## 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des zu berücksichtigenden Eingriffs in Natur und Landschaft und die relevanten Schutzgüter werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen festgesetzt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung und Einbindung in das Landschaftsbild werden Anpflanzungsgebote im Geltungsbereich selbst wirksam.

Für das weitere Defizit wird eine direkt angrenzende Grünlandfläche in Gänze als Fläche mit Maßnahmenfestsetzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird ein definierter und per Planzeichnung dargestellter Bereich direkt dem vorliegenden Bauleitplanverfahren zugeordnet, so dass der durch die Flächeninanspruchnahme verursachte Eingriff vor Ort vollständig ausgeglichen werden kann. Um die Sinnhaftigkeit der Ausweisung und der festgesetzten Bewirtschaftungsmaßnahmen zu gewährleisten, greift die Gemeinde die Möglichkeit auf ein Planungsrechtliches Ökokonto zu schaffen (§ 135 a Absatz 2 BauGB „Maßnahmen für den Naturschutz“). Der § 135 a Absatz 2 Satz 2 eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit Ausgleichsmaßnahmen zeitlich auch schon vor der Zuordnung auszuführen. Hierdurch wird für die Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, Ausgleichsmaßnahmen gleichsam auf Vorrat durchzuführen. Diese Möglichkeit wirkt sich insofern positiv auf die Belange des Natur- und Landschaftschutzes aus, weil für die Gemeinde keine Notwendigkeit mehr besteht, sinnvolle Maßnahmen solange zurück zu stellen, bis sie im zeitlichen Zusammenhang mit Eingriffen zu deren Ausgleich erforderlich sind.

Die Gemeinde wird die Durchführung bzw. die Umsetzung der gesamten Maßnahme mit geeigneten Mitteln (Protokoll, Fotodokumentation) erfassen und der Unteren Naturschutzbehörde gegenüber anzeigen. Die Inanspruchnahme der erzielten Biotopwertpunkte kann erst nach dem beschriebenen geführten Nachweis erfolgen.

Die Maßnahmen dienen dem langfristigen Aueschutz hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie der Schutzgüter Flora und Fauna und berücksichtigen darüber hinaus auch insbesondere die Belange der Landwirtschaft in Form des Erhaltens von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche.

## **6.9 Wasserrechtliche Satzung**

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren wird eine wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 HWG in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb der Überschneidungsfläche des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und des Plangebietes sind die gesetzlichen Schutzvorschriften hier § 78 und § 78 a Wasserhaushaltsgesetz zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen, Zäunen, Mauern das Erhöhen und Vertiefen der Erdoberfläche und ggf. auch das Anpflanzen von Gehölzen ist nur bei hochwasserangepasster Konstruktion zulässig.

In dem als „Fläche für Versorgungsanlagen: Regenrückhaltebecken“ gekennzeichneten Bereich ist ein Retentionsbecken anzulegen. Eine Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde hat nach Vorliegen der Abschlussberechnungen zu erfolgen. Der Überlauf ist dem Emsbach zuzuführen.

Die Vorgaben des § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Planung zu berücksichtigen und entsprechend abzuarbeiten. Eine Einleiterlaubnis in den Emsbach als Gewässer 2. Ordnung ist bei der unteren Wasserbehörde zu erwirken.

## **7. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die geänderten Darstellungen orientieren sich an der Darstellungssystematik und Darstellungsschärfe des bestehenden Flächennutzungsplans.

Der Bereich der Sondergebiete „Einzelhandel“ wird dementsprechend als „Sonderbaufläche S“ dargestellt, die Fläche der geplanten Gewerbegebiete als „Gewerbliche Baufläche G“. Die Fläche des Parkplatzes nördlich des Schwimmbads wird weiterhin als solche im FNP dargestellt. Die Fläche zwischen diesem Parkplatz und den Bauflächen wird entsprechend der vorwiegend geplanten Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt.

Fläche für Versorgung im Bereich des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird gem. § 5 Absatz 2 Nr. 2a BauGB ebenfalls verortet.

Der Verlauf der Erschließungsstraße wird gemäß der bisherigen Darstellungssystematik und Darstellungsschärfe des bestehenden Flächennutzungsplans aus dem Bebauungsplan übernommen.

## **8. Bodenordnung**

Die Gemeinde ist bzw. wird Eigentümerin der überplanten Flächen. Ein Bodenordnungsverfahren erübrigt sich daher.