



Gemeinde Selters (Taunus)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

**„AUF DEM HOFACKER-“, TLW: „FLUR 6 + 8“,
1. Änderung**

**der Gemeinde Selters (Taunus),
Ortsteil Niederselters**

**Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans
Verfahren nach § 13a BauGB**

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum
Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, Stadtplanerin AKNW
M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: März 2026

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Veranlassung, Planerfordernis und städtebauliche Zielsetzung.....	1
1.2	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Aktuelle Nutzung im Plangebiet.....	3
1.4	Konzept / Nutzung für das Plangebiet	4
1.5	Verfahrensart / Verfahrensverlauf.....	5
2	Übergeordnete Planungen.....	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	7
2.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (2002).....	8
2.3	Kompensationsflächen	9
2.4	Rechtswirksamer Bebauungsplan	9
3	Festsetzungen.....	11
3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB.....	11
3.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO)	11
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16ff BauNVO)	12
3.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)	13
3.1.4	Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	13
3.1.5	Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 14	
3.1.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)	14
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO.....	15
3.2.1	Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 7 HBO).....	15
3.2.2	Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	16
3.2.3	Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO).....	16
3.3	III Pflanzlisten.....	16
3.4	IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
3.4.1	Bodendenkmal	17
3.4.2	Baulicher Schallschutz	17
4	Verkehrerschließung.....	17
4.1	Individualverkehr und ÖPNV	17
5	Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	18
5.1	Müllentsorgung.....	18

5.2	Stromversorgung.....	18
5.3	Brandschutz	18
6	Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände	18
6.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	18
6.2	Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotop e	18
6.3	Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit	18
7	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	21
7.1	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	21
7.2	Wasserschutzgebiete	22
7.3	Starkregen	22
7.4	Wasserversorgung	23
7.5	Abwasserentsorgung.....	23
8	Kampfmittel	23
9	Altlasten, Bergbau	23
10	Immissionsschutz	23
11	Denkmalschutz.....	24
11.1	Bodendenkmäler	24
12	Sonstige Infrastruktur	24
13	Bodenordnung.....	24
14	Flächenbilanz	24
15	Städtebauliche Vorkalkulation.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Plangebietes (rot) des Bebauungsplanes.....	1
Abb. 2: Geltungsbereich auf Grundlage des Katasters, Quelle: Geoportal Hessen (2026), modifiziert: Kraus 2026.....	2
Abb. 3: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026	3
Abb. 4: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026	3
Abb. 5: Ausschnitt Freiflächenplan geplant (blau = Schleppkurven LKW, grün = Baufenster Bestand), Quelle: Kramm Seelbach Groh architekten + ingenieure, 06/2025	4
Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (roter Kreis), Quelle: www.rp-giessen.hessen.de 01/2026.....	7
Abb. 7: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan, Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus), 2002.....	8
Abb. 8: Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (rot), Quelle: naturep.hessen.de 2026.....	9
Abb. 9: Bebauungsplan „AUF DEM HOFACKER-“, TLW:„FLUR 6 + 8“ (1988)	9
Abb. 10: Ausschnitt B-Plan mit aktuellem Kataster (blau) und Geltungsbereich (rot)	10
Abb. 11: links: Stellplätze und Marktgebäude, rechts: LKW-Anlieferung/Marktgebäude und Hang zur B8, Kraus 2026	20
Abb. 12: Böschung/Stellplätze mit Blick auf B8 Kreuzung, Kraus 2026	20
Abb. 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte mit Plangebiet (rot), Quelle: Starkregenviewer Hessen HLNUG, 2026.....	22

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensverlauf.....	6
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	24

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung, Planerfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte Errichtung einer Bäckerei- und Café-Filiale mit Außenbewirtschaftung auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters in der Straße „Am Schwimmbad“ im Ortsteil Niederselters. Der Eigentümer des Grundstücks, Gemarkung Niederselters, Flur 6, Flurstück 265/9, beabsichtigt, das Angebot des bestehenden Marktes durch eine ergänzende Nutzung im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen zu erweitern.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „AUF DEM HOFACKER-“, TLW:„FLUR 6 + 8“, überschreitet jedoch die dort festgesetzten Baugrenzen im nordöstlichen Bereich. Bereits im Zuge der Errichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurden die festgesetzten Baugrenzen teilweise überschritten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden bauordnungsrechtlich genehmigten baulichen Anlagen sowie der geplanten baulichen Erweiterung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Planerfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich aus der Notwendigkeit, eine rechtssichere Grundlage für die bestehende Nutzung des Lebensmittel-Discounters sowie für die geplante bauliche Ergänzung durch eine Bäckerei- und Café-Nutzung zu schaffen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Baugrenzen sowie weiterer Festsetzungen, u.a. Maß der baulichen Nutzung, sodass sowohl der Bestand als auch die geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert sind.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des bestehenden Versorgungsstandortes geschaffen werden. Die Planung dient der Stärkung der wohnortnahen Versorgung, der funktionalen Aufwertung des Standortes sowie der Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten und überwiegend versiegelten Bereiches im Sinne der Innenentwicklung.

1.2 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

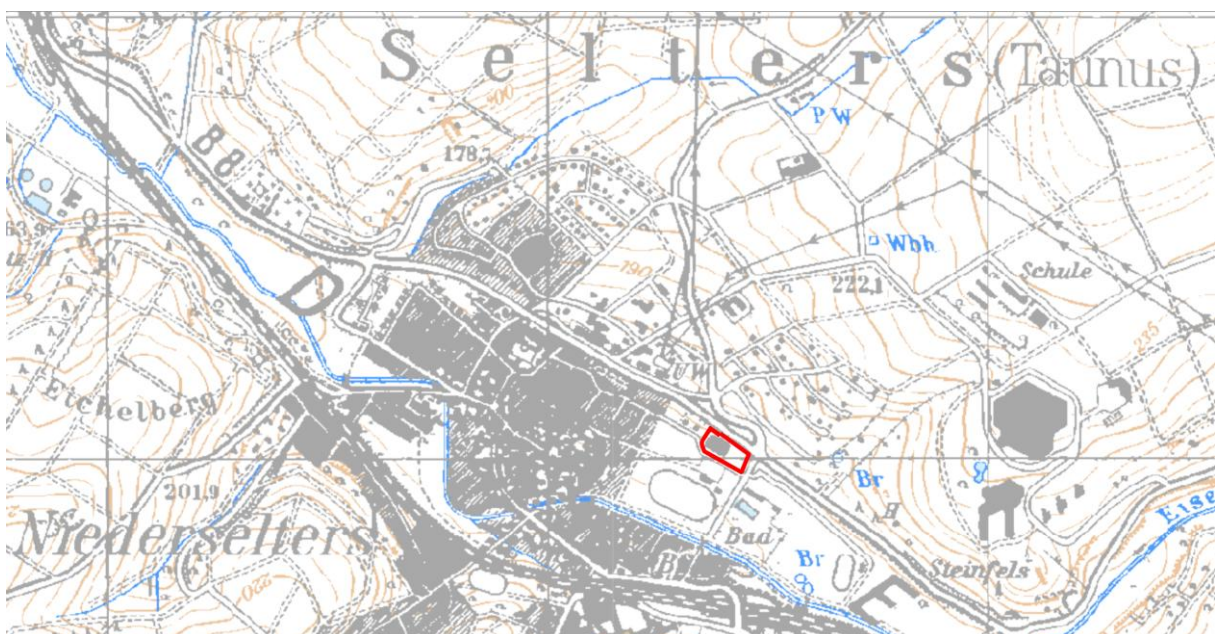


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Darstellung des Plangebietes (rot) des Bebauungsplanes



Abb. 3: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

1.3 Aktuelle Nutzung im Plangebiet

Auf dem plangegenständlichen Grundstück befindet sich seit vielen Jahren ein Lebensmittel-Discounter mit zugehörigen Stellplatzflächen sowie Anliefer- und Erschließungsbereichen. Am nördlichen Rand des Plangebietes sind geringfügige private Grünflächen vorhanden. Das Plangebiet ist damit überwiegend baulich genutzt und großflächig versiegelt.



Abb. 4: Luftbild und Lage des Plangebiets, Quelle: Google Earth, bearbeitet Kraus 2026

1.4 Konzept / Nutzung für das Plangebiet

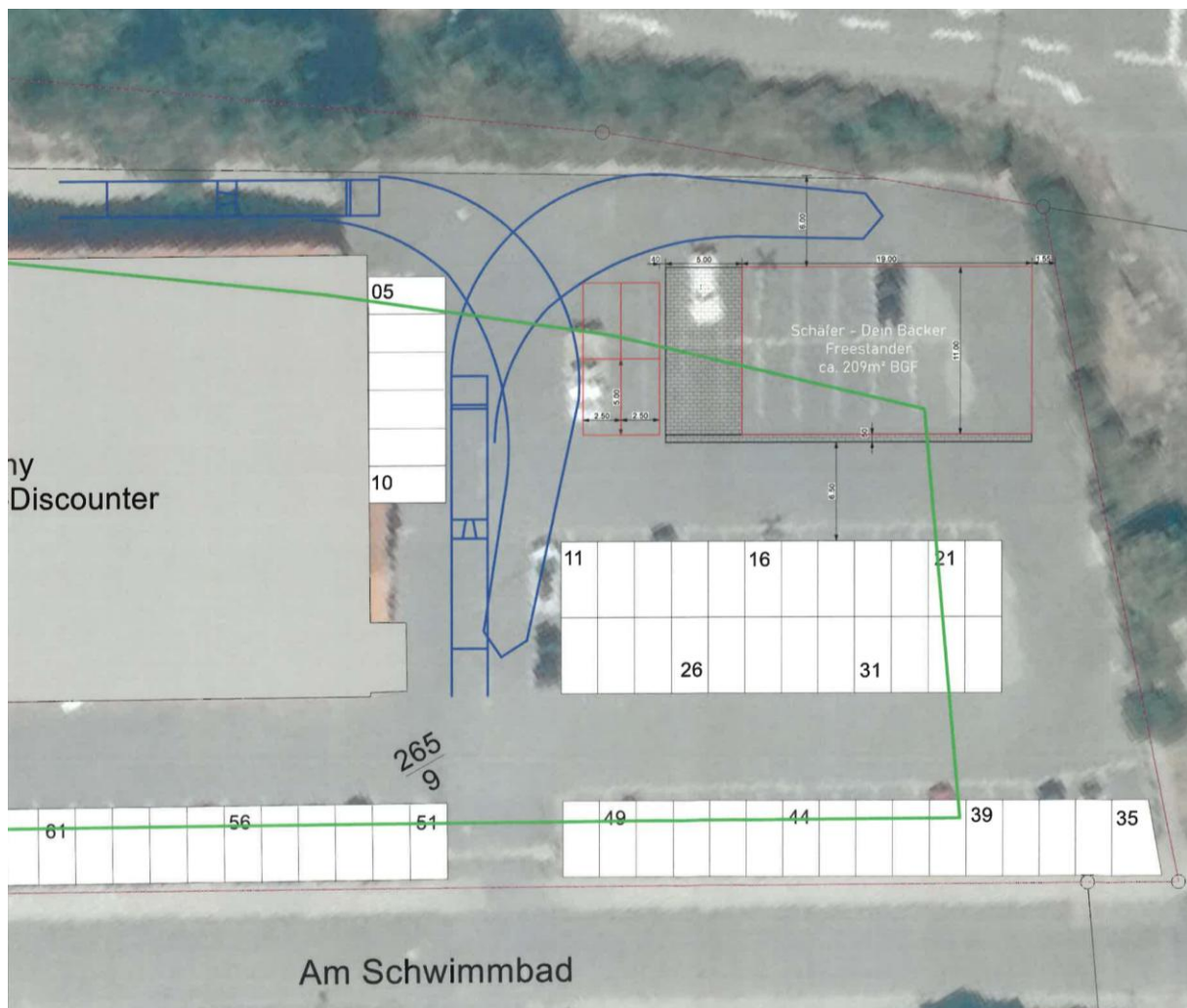


Abb. 5: Ausschnitt Freiflächenplan geplant (blau = Schleppkurven LKW, grün = Baufenster Bestand), Quelle: Kramm Seelbach Groh architekten + ingenieure, 06/2025

Ziel der Konzeptplanung ist der Erhalt und die langfristige Sicherung des bestehenden Lebensmittel-Discounters einschließlich der erforderlichen Stellplatz-, Anliefer- und Erschließungsflächen sowie die Erweiterung des Angebotes durch die Errichtung eines Bäckerei- und Cafépavillons mit Außenbewirtschaftung. Der Neubau ist im nordöstlichen Bereich des Plangebietes auf bereits versiegelten Stellplatzflächen vorgesehen; zusätzliche Flächeninanspruchnahmen bislang unversiegelter Bereiche erfolgen nicht, vorhandene Grünflächen sollen erhalten bleiben.

Die Lage des geplanten Pavillons außerhalb der im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist aus funktionalen und betrieblichen Gründen erforderlich. Eine Anordnung innerhalb des bisherigen Baufensters würde zu Einschränkungen der notwendigen Betriebsabläufe, insbesondere der Anliefer- und Rangierflächen, sowie zu Konflikten mit der bestehenden Stellplatz- und Verkehrsorganisation führen. Die gewählte Lage ermöglicht die Aufrechterhaltung der LKW-Anlieferung, die notwendigen Stellplätze und Erschließungswege für die Kundinnen und Kunden sowie eine funktionale Einbindung der Außenbewirtschaftung.

Der geplante Baukörper liegt, ebenso wie bereits bestehende Teilbereiche des Marktes, innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone. Für den vorhandenen Bestand wurden in der

Vergangenheit entsprechende Ausnahmegenehmigungen erteilt; entsprechende Ausnahmen wurden für die geplante Weiterentwicklung im Plangebiet nach ersten Gesprächen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger in Aussicht gestellt. Die Konzeptplanung greift diese Bestandssituation auf und stellt eine flächensparende Nachverdichtung innerhalb eines bereits baulich geprägten und versiegelten Bereiches dar.

Im Rahmen der Konzeptplanung wird für den Bereich des Bäckerei- und Cafépavillons eine maximale Gebäudehöhe von 5,50 m vorgesehen, um eine zurückhaltende Einfügung in das Umfeld sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen, insbesondere aus dem öffentlichen Straßenraum sicherzustellen.

1.5 Verfahrensart / Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit der 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „AUF DEM HOFACKER – TLW: FLUR 6 + 8“ werden die Grundzüge der Planung durch die Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen infolge der Anpassung des Baufensters berührt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, wenn durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von bis zu 20.000 m² festgesetzt wird. Beträgt die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m², kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, wenn im Rahmen einer Vorprüfung des Einzelfalls festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Das beschleunigte Verfahren kann grundsätzlich nicht angewendet werden, wenn:

- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen oder
- Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Ausschlusskriterien liegen im Bauleitplanverfahren „AUF DEM HOFACKER-“, TLW: „FLUR 6 + 8“, 1. Änderung, nicht vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 durchgeführt,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Die örtlich vorhandene Bausituation entspricht den bauordnungsrechtlich erteilten Baugenehmigungen mit jeweiliger Zustimmung der Gemeinde Selters.

Der Verfahrensverlauf stellt sich in der folgenden Weise dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	30.09.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Rechtskraft erlangt durch öffentliche Bekanntmachung	

Tabelle 1: Verfahrensverlauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters (Taunus) hat am 30.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung für den Bereich des Grundstücks in der Gemarkung Niederselters, Flur 6, Flurstück 265/2, in der Straße „Am Schwimmbad“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie alle weiteren Bekanntmachungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Selters (Taunus) im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde, dem „Selterser Kurier“.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln.

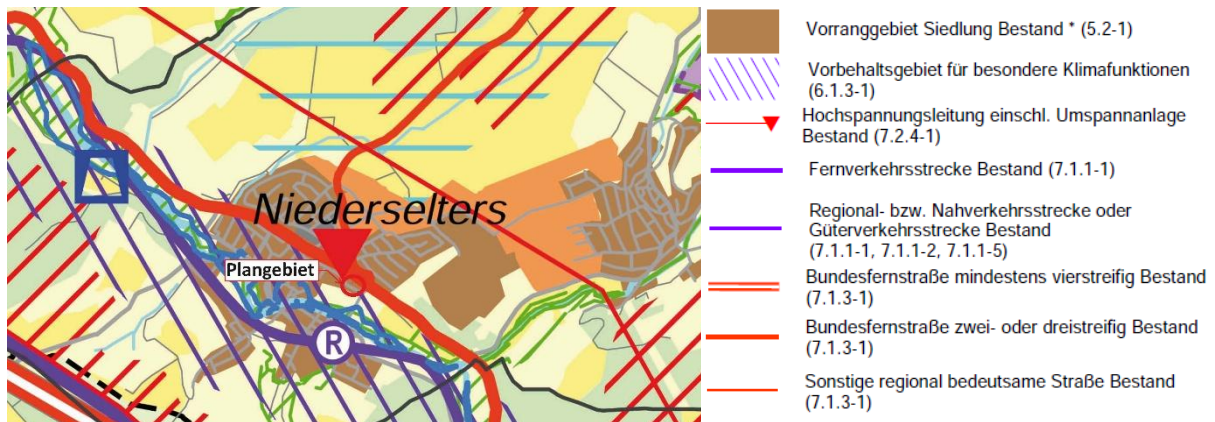


Abb. 6: Ausschnitt des Regionalplans Mittelhessen 2010 für das Plangebiet (roter Kreis), Quelle: www.rp-gies-sen.hessen.de 01/2026

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Das Vorhaben entspricht den Darstellungen und Zielen des Raumordnungsplanes in diesem Punkt.

Zu den Vorranggebieten Siedlung Bestand heißt es unter Ziel 5.2-1:

„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“

Überlagert wird das Plangebiet mit der Signatur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Zum „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ heißt es unter Ziel 6.1.3-1:

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. 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.“

Von der Bauleitplanung gehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Klima aus, da es sich um eine vergleichsweise kleinflächige Planung handelt und das Plangebiet im Bestand bereits überwiegend großflächig versiegelt ist. Die bauliche Entwicklung soll grundsätzlich auf den bereits vollständig versiegelten Stellplatzflächen erfolgen; Eingriffe in bestehende Grünflächen sind nicht vorgesehen. Die vorhandenen privaten Grünflächen, im nördlichen Bereich des Plangebietes, werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und bleiben erhalten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die GRZ I und GRZ II dem bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand angepasst. Ausgleichend werden klimawirksame Dachbegrünungen festgesetzt. Hierdurch kann bei Neubau ein Ausgleich für die großflächigen Versiegelungen geschaffen und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden.

Beeinträchtigungen der Kalt- und Frischluftentstehung sowie des Kalt- und Frischluftabflusses sind aufgrund der Bestandssituation, der topografischen Lage, der geringen Baukörperhöhe des Neubaus sowie der bestehenden Vorprägung des Gebietes in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Die Planung steht damit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (2002)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan zulässig, insoweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Flächennutzungsplan entfaltet keine Außenwirkung gegenüber Betroffenen, er hat lediglich eine interne Bindungswirkung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus) stellt den Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

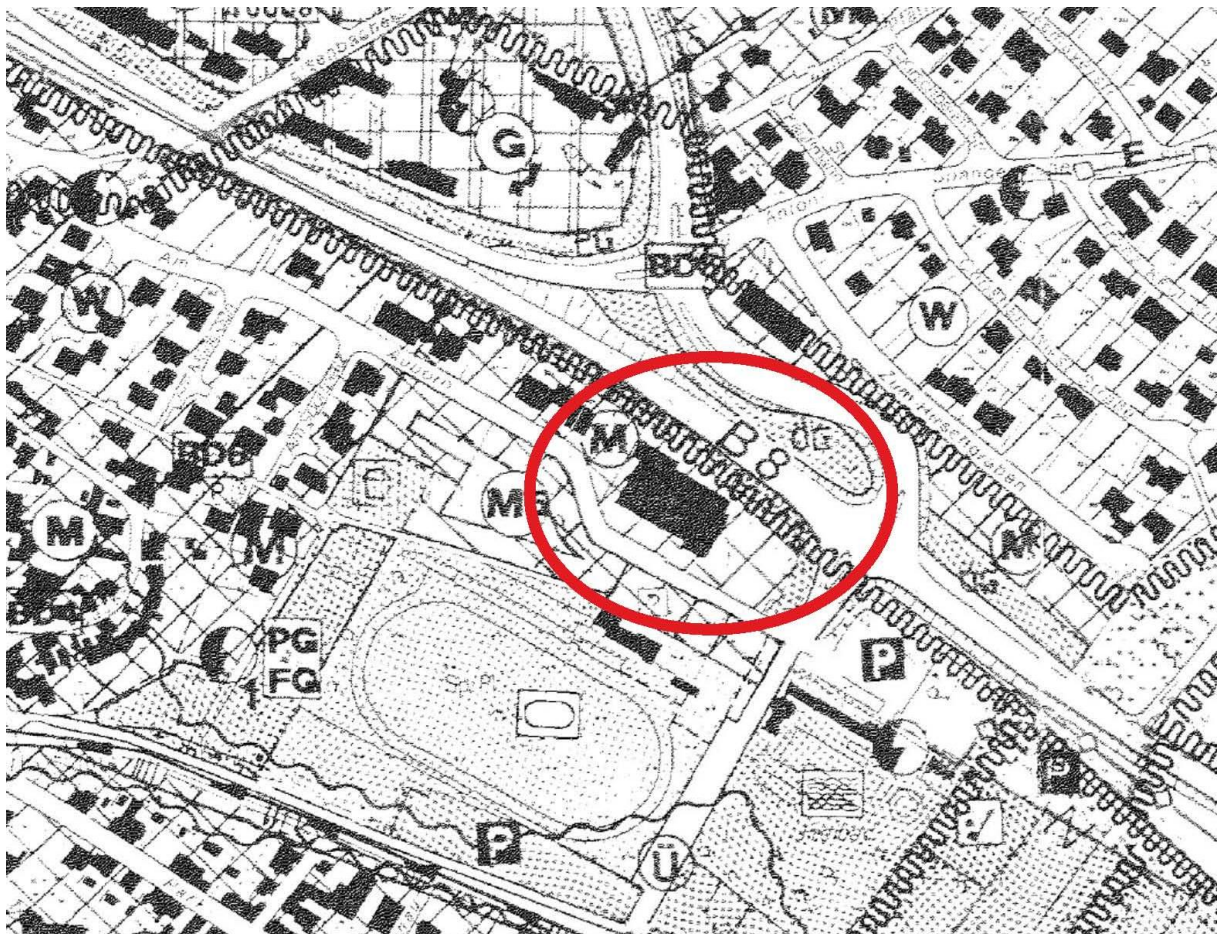


Abb. 7: Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan, Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Selters (Taunus), 2002

2.3 Kompensationsflächen



Abb. 8: Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (rot), Quelle: natureg.hessen.de 2026

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß dem Natureg-Viewer Hessen eine Kompensationsfläche mit der Maßnahmenart „Gebüsch, Hecken – Neuanlage“ verzeichnet. Der Maßnahmen-sachstand ist als „abgeschlossen“ (2011) angegeben. Eine Herleitung aus dem Rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht ersichtlich.

2.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „AUF DEM HOFACKER-“, TLW.:„FLUR 6 + 8“ aus dem Jahr 1988.

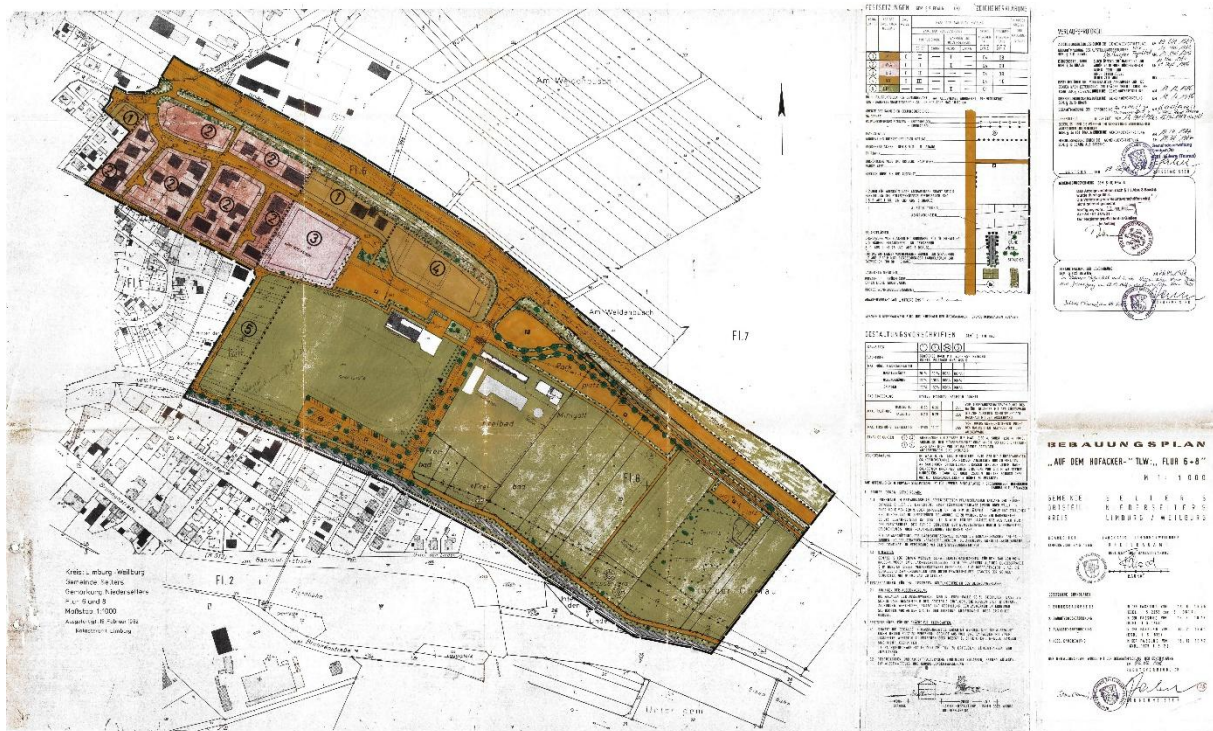


Abb. 9: Bebauungsplan „AUF DEM HOFACKER-“, TLW.:„FLUR 6 + 8“ (1988)

Ergänzend wird auf die Notwendigkeit geeigneter Schallschutzmaßnahmen für den Bau von Wohnhäusern, wegen evtl. Lärmbelästigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße 8 im Bereich dieser Verkehrsstraße empfohlen (z.B Doppelfenster u.a.). Hingewiesen.

Anlagen der Außenwerbung sind im gesamten Geltungsbereich so zu gestalten, dass sie sich in das Ortsbild einfügen. Sie haben sich in Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den baulichen Anlagen unterzuordnen und sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

3 Festsetzungen

Um die Errichtung eines Bäckerei- und Cafépavillons mit Außenbewirtschaftung im Plangebiet zu ermöglichen, werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „AUF DEM HOFACKER-“, TLW:„FLUR 6 + 8“ die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen geschaffen. Insbesondere werden Festsetzungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche geändert. Grünordnerische Festsetzungen werden an den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsbestand angepasst.

3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 6 BauNVO)

Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Textfestsetzung 1.1:

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
- 6. Gartenbaubetriebe,*
- 7. Tankstellen,*
- 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Begründung zu Textfestsetzung 1.1:

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI 1 und MI 2) gemäß § 6 BauNVO wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und unverändert aufrechterhalten. Sie entspricht der bestehenden Nutzungsstruktur des Plangebietes und dient der planungsrechtlichen Sicherung sowie der verträglichen Weiterentwicklung einer gemisch-

ten Nutzung aus Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen. Die Zulässigkeit der in § 6 BauNVO genannten Nutzungen gewährleistet eine flexible und standortgerechte Entwicklung ohne Konfliktpotential für die umliegenden Nutzungen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. §§ 16ff BauNVO)

Textfestsetzung 2.1:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6 innerhalb MI 1 und MI 2

Überschreitung der Grundflächenzahl: Die Überschreitung der Grundflächenzahl II für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO ist bis 0,92 zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 2.1:

Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 orientiert sich am in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Mischgebiete und trägt der bestehenden Nutzung sowie der baulichen Vorprägung Rechnung. Die Festsetzung eröffnet ein moderates Entwicklungs-/Nachverdichtungspotential im Sinne der Innenentwicklung, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Aufgrund des betriebsbedingt hohen Bedarfs an Stellplatz-, Erschließungs- und Anlieferungsflächen wird für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise eine Überschreitung der GRZ II bis 0,92 zugelassen, wobei sich die zusätzliche Versiegelung auf bereits genutzte und bauordnungsrechtlich genehmigte Flächen beschränkt. Die Auswirkungen des hohen Versiegelungsanteils werden durch die Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen gemindert.

Textfestsetzung 2.2 – 2.3:

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2 innerhalb MI 1 und MI 2

Gebäudehöhe: max. zul. Gebäudehöhe 178,70 NHN innerhalb MI 1
max. zul. Gebäudehöhe 172,70 NHN innerhalb MI 2

Begründung zur Textfestsetzung 2.2 – 2.4:

Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zu den zulässigen Gebäudehöhen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans angepasst. Sie bilden den vorhandenen baulichen Bestand ab und ermöglichen zugleich ein moderates Nachverdichtungspotenzial.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2 orientiert sich am in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Mischgebiete. Die Festsetzung trägt der bestehenden Nutzung Rechnung und ermöglicht zugleich eine künftig moderate bauliche Nachverdichtung.

Anstelle der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Vollgeschosszahl von drei Vollgeschossen wird im Bereich MI 1 eine absolute Gebäudehöhe von 178,70 m über NHN einschließlich aller notwendigen technischen Aufbauten festgesetzt, die in etwa der jetzigen Festsetzung von 3 Vollgeschossen entspricht. Für den Teilbereich MI 2 wird zur städtebaulich verträglichen Einbindung sowie zur Sicherung der Sichtbeziehungen im Straßenraum eine maximale Gebäudehöhe von 172,70 m über NHN festgelegt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von rund 5,50 m. Die Festsetzung absoluter Gebäudehöhen gewährleistet eine eindeutige Höhensteuerung der Baukörper und verhindert überdimensionierte Bauwerke in der exponierten Lage des Plangebietes.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Textfestsetzung 3.1:

Für die als MI 1 und MI 2 festgesetzten Plangebietsteile gilt:

- *Bauweise: offen*
- *Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.*

Begründung zur Textfestsetzung 3.1:

Die Festsetzung der offenen Bauweise für die Bereiche MI 1 und MI 2 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und entspricht der bestehenden Bebauungsstruktur im Plangebiet. Sie gewährleistet eine Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebung sowie ausreichende Abstände zwischen den Baukörpern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden dabei weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich im nördlichen und nordöstlichen Bereich erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen entsprechend der bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandsituation sowie zur Ermöglichung der geplanten baulichen Ergänzung der Bäckerei- und Café-Filiale. Mit der Festsetzung der Baugrenzen werden städtebauliche Ziele wie die Gestaltung des Ortsbildes sowie der Erhalt von Freiflächen verfolgt. Zugleich werden nachbarrechtliche Belange durch die Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen gewahrt. Die Baugrenzen sind in der Plankarte verbindlich festgelegt und insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken eindeutig bemaßt. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung und zugleich die erforderliche Flexibilität zur Sicherung des Bestandes sowie der geplanten baulichen Ergänzungen. Die Baugrenze greift in die Bauverbotszone der B8 ein. Eine Zustimmung über die Ausweisung muss von Hessenmobil erfolgen.

3.1.4 Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Textfestsetzung 4.1:

Stellplätze, Abstellplätze und Nebenanlagen sind in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen sowie Nebenanlagen > 20 m² Grundfläche und einer Höhe ab 3,0 m sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung zur Textfestsetzung 4.1:

Die Festsetzung dient der Sicherstellung einer funktionalen Grundstücksnutzung und trägt den betrieblichen Erfordernissen insbesondere des bestehenden Lebensmittelmarktes Rechnung. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Stellplätzen, Abstellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht eine flexible Anordnung verkehrlicher und technischer Einrichtungen. Durch die Beschränkung von Carports, Garagen sowie größerer Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird eine klare räumliche Zuordnung hochbaulicher Anlagen erreicht und eine Inanspruchnahme nicht überbaubarer Flächen durch großflächige Baukörper vermieden. Stellplätze können demgegenüber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, da von ihnen eine geringere städtebauliche Wirkung ausgeht und gleichzeitig eine funktionale Grundstücksnutzung ermöglicht wird.

3.1.5 Schutz gegen Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textfestsetzung 5.1:

Entlang der Bundesstraße B 8 ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage in Form einer Wand oder eines Walles mit einer maximalen Höhe von 2,20 m über der Oberkante der Fahrbahn der B 8 zulässig. Die Anlage ist durch geeignete Gehölzpflanzungen, auch mit immergrünen Sträuchern, so zu gestalten, dass ein dauerhafter Lärm- und Blendschutz gegenüber der Bundesstraße gewährleistet ist.

Für die Herstellung eines Lärmschutzwalles können Erdaushubmassen aus Baugruben und Straßenbaumaßnahmen verwendet werden. Die Ausführung erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde sowie dem zuständigen Straßenbauamtsträger.

Begründung zur Textfestsetzung 5.1:

Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und dient weiterhin dem Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm und Blendwirkungen der Bundesstraße B8. Durch die Kombination baulicher und landschaftsgestalterischer Maßnahmen wird ein wirksamer Schutz erreicht, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Festsetzung trägt damit zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

3.1.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Textfestsetzung 6.1:

PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen oder betrieblichen Belange entgegenstehen.

Textfestsetzung 6.2:

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durch Initialpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und so zu entwickeln, dass sich ein eingrünender Gehölzstreifen mit Kraut- und Strauchschicht ausbildet. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Textfestsetzung 6.3:

Bei flach geneigten Dachflächen (bis 15°) sind die Dachflächen von Hauptgebäuden zu mindestens 60 % und von Nebengebäude zu 80 % extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrat-auflage beträgt 10 cm. Eine Kombination von Gründach mit Photovoltaikanlagen ist zulässig. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung zur Textfestsetzung 6.1-6.3:

Die Festsetzungen dienen der Stärkung des Ortsbildes sowie der ökologischen Funktionen im Plangebiet und werden teilweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und weitergeführt. Durch wasserdurchlässige Befestigungen, Pflanzflächen mit standortgerechten Gehölzen sowie die Dachbegrünung werden das Mikroklima, der Artenschutz und der Wasserhaushalt unterstützt und Beeinträchtigungen infolge der bestehenden Versiegelung reduziert.

Genehmigte bauliche Anlagen bleiben hiervon unberührt. Die Festsetzungen entfalten ihre Wirkung bei zukünftigen baulichen Maßnahmen. Dadurch können zusätzliche Eingriffe minimiert und die ökologischen Funktionen langfristig gesichert werden.

Textfestsetzung 6.4:

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schwimmbad“ sind mindestens 3 standortgerechte Laubbaum-Hochstämme gem. Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist eine unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 9 m² vorzusehen und dauerhaft freizuhalten.

Begründung zur Textfestsetzung 6.4:

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Aufwertung und gestalterischen Fassung des Straßenraumes „Am Schwimmbad“ sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB. Die straßenbegleitende Pflanzung stärkt die angestrebte beidseitige Eingrünung des Straßenraumes, verbessert das Mikroklima und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Die Festsetzung von mindestens drei Laubbaum-Hochstämmen orientiert sich am bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand innerhalb des Plangebietes. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Baumpflanzungen mit je unversiegelte Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 9 m² wird gewährleistet, dass die bestehende straßenbegleitende Begrünung langfristig erhalten bleibt. Die Verpflichtung zur dauerhaften Erhaltung sowie zum Ersatz bei Abgang stellt sicher, dass die städtebauliche und grünordnerische Funktion der Baumpflanzungen auch künftig gewahrt bleibt.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

3.2.1 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nrn. 1 und 7 HBO)

Textfestsetzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind in Umfang, Anordnung, Material, Farbe und Gestaltung so auszuführen, dass sie sich dem jeweiligen Gebäude unterordnen und in das Ortsbild einfügen. Werbeanlagen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 8 bedürfen zusätzlich der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Begründung zu Textfestsetzung:

Gemäß § 91 Abs. 3 und 1 HBO wird bauordnungsrechtlich festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Unzulässig ist somit die sogenannte Fremdwerbung, die in keinem spezifischen Zusammenhang mit der Nutzung des Grundstücks steht, auf dem sich die Werbeanlage befindet. Das Fremdwerbungsverbot soll der Verbesserung des Stadtbildes dienen und zur Sicherung der Sicherheit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs beitragen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von Werbeanlagen die Belange des Straßenbaulastträgers zu berücksichtigen. Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 8 unterliegen Werbeanlagen den Vorgaben des § 9

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers. Hierdurch wird insbesondere der Verkehrssicherheit sowie der Leistungsfähigkeit der Bundesstraße Rechnung getragen.

3.2.2 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Textfestsetzung:

Für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen zur Dachgestaltung:

- *Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° sind zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus hartem Material in dunklen Farbtönen auszuführen.*

Begründung zu Textfestsetzung:

Die Regelungen über die Dachform und –gestaltung werden in Teilen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen sowie ergänzt und ersetzt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dienen der Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes sowie der erweiterten Möglichkeit zur PV-Nutzung im Plangebiet. Die Flachdächer müssen gem. Festsetzung Punkt 6.3 zu mind. 60 % (Hauptgebäude) und mind. 80 % (Nebengebäude) extensiv begrünt werden.

3.2.3 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Textfestsetzung:

Es sind ausschließlich offene Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe 1,50 m zulässig. In Bereichen mit direktem Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Begründung zu Textfestsetzung:

Die Festsetzung dient der Sicherung eines offenen Erscheinungsbildes sowie der Vermeidung visueller Barrieren im Straßenraum. Durch die Begrenzung der Höhe und die Zulässigkeit ausschließlich offener Einfriedungen wird eine verträgliche Einbindung in das Ortsbild gewährleistet und die Einsehbarkeit der Grundstücke insbesondere entlang der Verkehrsflächen erhalten.

3.3 III Pflanzlisten

Pflanzliste: Heimische Sträucher	
deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gem. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Pflanzliste: Heimische Laubbäume	
deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pflanzqualität:

Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

Großkronige Bäume: 3 x verpflanzt, STU (Stammumfang) 16/18

3.4 IV Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.4.1 Bodendenkmal

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessianarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.4.2 Baulicher Schallschutz

Aufgrund möglicher Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bundesstraße B 8 werden für schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohngebäude, geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen empfohlen (z. B. schallgedämmte Fenster und Lüftungseinrichtungen). Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben unter Beachtung des Standes der Technik im Hochbau festzulegen.

4 Verkehrserschließung

4.1 Individualverkehr und ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche „Am Schwimmbad“ mit Anbindung an die Bundesstraße B 8. Ein direkter Anschluss des Plangebietes an die Bundesstraße besteht nicht.

Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet gut fußläufig erreichbar. Fußwegeverbindungen bestehen zu den umliegenden Wohngebieten, wobei die Querung der Bundesstraße B 8 über Ampelanlagen möglich ist. Die Erreichbarkeit für den Radverkehr ist ebenfalls gegeben.

Der Bahnhof Niederselters befindet sich in einer Entfernung von etwa 300 m zum Plangebiet und bietet Bahnverbindungen in Richtung Limburg und Bad Camberg sowie Richtung Frankfurt mit angegliederten regionalen und überregionalen Bus- und Bahnverbindungen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen der Linie 285 befinden sich unmittelbar am Bahnhof sowie an der Bundesstraße (Haltestelle „Niederselters B 8“) in ca. 300 m Entfernung. Damit ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

5.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die Straße „Am Schwimmbad“ sichergestellt.

5.2 Stromversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Stromversorgung im Plangebiet über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

5.3 Brandschutz

Aufgrund der Bestandssituation sind in ausreichendem Abstand zur bestehenden Bebauung Hydranten zur Brandbekämpfung vorhanden, um die Löschwasserversorgung des Plangebietes sicherzustellen. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Gebäude für Löschfahrzeuge und Rettungskräfte problemlos zu erreichen sind.

6 Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände

6.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Dennoch sind nach § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

6.2 Schutzgebiete und gesetzl. geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes sowie in näherer Umgebung befinden sich keine FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG. Lediglich der Naturpark Hochtaunus grenzt nördlich an das Plangebiet. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebieten/gesetzl. geschützten Biotopen ausgeschlossen werden.

6.3 Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient der nutzungsangepassten Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes durch eine ergänzende bauliche Nutzung in Form eines Bäckerei- und Cafépavillons. Hierfür werden insbesondere die Grundflächenzahl sowie die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Die bauliche Entwicklung erfolgt ausschließlich innerhalb eines bereits versiegelten Bereiches und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen führen gegenüber der bestehenden genehmigten Situation zu keinen zusätzlichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, die Landschaftspflege, den Artenschutz und den Menschen, die Bevölkerung und deren

Gesundheit. Eingriffe in bestehende Grünflächen sind nicht vorgesehen; diese werden vielmehr durch Festsetzungen gesichert. Die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere Pflanz- und Begrünungsfestsetzungen, tragen im Vergleich zum bisher genehmigten bauordnungsrechtlich genehmigten Bestand zu einer ökologischen Aufwertung und zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter entstehen.

Grünordnerische Maßnahmen

Das naturschutzfachliche Potenzial der Planfläche ist aufgrund der bestehenden Nutzung und Lage im Siedlungszusammenhang als gering einzustufen. Das rund 5.366 m² große Plangebiet wird derzeit überwiegend durch den Markt sowie großflächige versiegelte Flächen in Form von Stellplätzen, Zufahrten und Erschließungsflächen geprägt. Vegetationsstrukturen sind lediglich im nördlichen Randbereich vorhanden.

Im Rahmen der Planung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die zur Verbesserung der ökologischen Funktionen sowie zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes beitragen. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Größe von rund 402 m². Diese Flächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch die Entwicklung eines strukturreichen Gehölzstreifens mit Kraut- und Strauchschicht wird eine zusätzliche Eingrünung des Plangebietes erreicht und ein Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Funktionen innerhalb des Siedlungsbereiches geleistet. Darüber hinaus werden Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Schwimmbad“ festgesetzt. Die Pflanzung sowie der dauerhafte Erhalt von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen tragen zur gestalterischen Aufwertung des Straßenraumes, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Strukturierung des Ortsbildes bei. Ergänzend wird für geeignete Dachflächen eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere im Siedlungsbereich. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten bei zukünftigen baulichen Maßnahmen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, sofern keine wasserrechtlichen oder betrieblichen Belange entgegenstehen. Dadurch kann der Wasserhaushalt im Plangebiet verbessert und die Versiegelungswirkung reduziert werden.

Insgesamt tragen die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dazu bei, die ökologischen Funktionen innerhalb des bereits stark vorgeprägten und überwiegend versiegelten Siedlungsbereiches zu stabilisieren und das Ortsbild aufzuwerten.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Änderung und Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Bebauungsplänen für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Zu beachten sind hierbei auch die sich für den Vorhabenträger aus der Umwelthaftungsrichtlinie ergebenden Konsequenzen für eventuell entstehende Umweltschäden im Sinne des Art. 5 UH-RL.

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange wurden 2025 durch 2 Begehungen nach einer vorangegangenen Relevanzprüfung auf der Grundlage der Biotopstrukturen nach Nes-

tern von europäischen Brutvögel und das Vorhandensein von Fledermausquartieren untersucht. Das methodische Vorgehen orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2015).

Das Plangebiet wird derzeit durch einen Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Stellplatzanlagen, Zufahrten und Erschließungsflächen genutzt und weist einen Versiegelungsgrad von ca. 92 % auf. Vegetationsstrukturen sind lediglich am nördlichen Rand in Form einzelner Gehölze und Strauchbestände im Böschungsbereich zur B8 vorhanden.



Abb. 11: links: Stellplätze und Marktgebäude, rechts: LKW-Anlieferung/Marktgebäude und Hang zur B8, Kraus 2026



Abb. 12: Böschung/Stellplätze mit Blick auf B8 Kreuzung, Kraus 2026

In den Vegetationsstrukturen konnten keine Nester sowie keine Habitatbäume festgestellt werden. Da diese Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden, kann es durch die Planung zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen.

Weiterhin wurde das bestehende Marktgebäude im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere untersucht. Das Gebäude verfügt weder über einen Dachboden noch über einen Speicherraum und weist aufgrund seiner Bauweise keine geeigneten Strukturen für potenzielle Winterquartiere auf. Darüber hinaus wurden die Gebäudefassaden auf mögliche Hang- bzw. Abhängemöglichkeiten sowie auf Einflugöffnungen untersucht. Dabei konnten keine Einfluglöcher, Spalten oder sonstigen geeigneten Bauteile festgestellt werden, die auf ein Potenzial für Sommerquartiere von Fledermäusen schließen lassen. Sommerquartiere erfordern in der Regel geschützte Nischen oder Spaltenstrukturen, in die sich insbesondere weibliche Tiere während der Aufzuchtzeit zurückziehen können. Entsprechende Strukturen sind am untersuchten Gebäude nicht vorhanden.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzung, des hohen Versiegelungsgrades, der geringen strukturellen Vielfalt sowie der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der stark frequentierten Bundesstraße B 8 als zusätzlichem Störfaktor ist davon auszugehen, dass das Plangebiet kein Habitatpotenzial für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie lediglich ein sehr geringes für europäische Vogelarten aufweist.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind durch die Umsetzung der Planung somit auszuschließen.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass Gebäude, Freiflächen und Vegetationsstrukturen grundsätzlich ein potenzielles Habitat darstellen und im Laufe der Zeit jederzeit wieder von Tieren besiedelt werden können.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Vogelarten bei zukünftigen Bau- oder Umbaumaßnahmen vorsorglich zu vermeiden, wird folgende artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahme formuliert:

Bauzeitenregelung / Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sollen Rodungen, Baufeldfreimachungen und Abbruchtätigkeiten lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchgeführt werden. Sofern Arbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen sollen, ist vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person nachzuweisen, dass sich keine besetzten Nester im betroffenen Bereich befinden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorsorgemaßnahme ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie etwa die Pflanzmaßnahmen sowie die Dachbegrünung werden neue Habitate für Flora und Fauna geschaffen.

7 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

7.1 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

7.2 Wasserschutzgebiete

Innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „TB Hessenstraße + Schürfung Mannbach“ Schutzzone III befindet sich in ca. 130 m nördlicher Richtung.

Aufgrund der bestehenden Nutzung und der bereits vorhandenen baulichen Situation sowie der Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet sind durch die Planung keine Auswirkungen auf die Belange des Trinkwasserschutzes zu erwarten.

7.3 Starkregen

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet innerhalb eines Gebietes mit hoher Starkregengefährdung und keiner erhöhten Vulnerabilität.

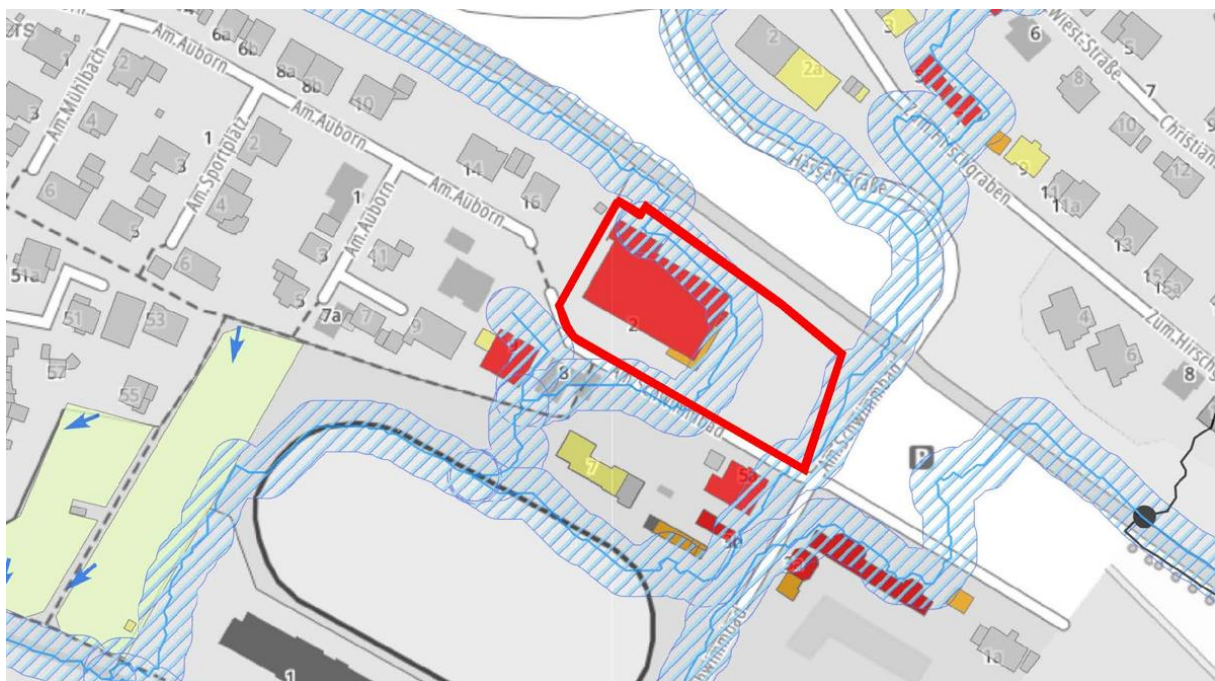


Abb. 13: Ausschnitt Kommunale Fließpfadkarte mit Plangebiet (rot), Quelle: Starkregenvier Hessen HLNUG, 2026

Gemäß der kommunalen Fließpfadkarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) liegt das Plangebiet außerhalb ausgewiesener Gefährdungsbereiche. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch zwei Fließpfade ausgewiesen, die bei Starkregenergnissen der Ableitung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser dienen. Der westlich gelegene Fließpfad wird durch das bestehende Gebäude entsprechend gelenkt; das bestehende Gebäude liegt dabei innerhalb des 5 m Gefährdungsbereiches.

Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und umfasst ein Marktgebäude sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen. Durch die geplante Nachverdichtung kommt es zu keiner zusätzlichen Versiegelung innerhalb des Plangebietes da die Flächen innerhalb des Baufensters bereits vollständig versiegelt sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich infolge der Planung einzelne Fließpfade sowie die Fließrichtungen oberflächiger Abflüsse punktuell verändern können. Diese Veränderungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen, sodass Beeinträchtigungen angren-

zender Grundstücke ausgeschlossen werden. Sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen sind bestehende und künftig entstehende Fließpfade freizuhalten bzw. wasserwirtschaftlich so zu gestalten/lenken, dass Rückstau- und Überflutungssituationen vermieden werden.

Es ist sicherzustellen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf nachgelagerte Grundstücke entstehen. Die Berücksichtigung von Starkregenereignissen hat im Rahmen der Erschließungsplanung gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Objektschutzbezogene Maßnahmen obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern im Rahmen ihrer individuellen Projektplanung.

7.4 Wasserversorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

7.5 Abwasserentsorgung

Aufgrund der Bestandssituation ist die Abwasserentsorgung des Plangebietes über die vorhandene öffentliche Infrastruktur sichergestellt.

8 Kampfmittel

Der Gemeinde Selters liegen derzeit keine Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Aufgrund der bestehenden Nutzungssituation sowie bereits durchgeführter Bauleitplanungen und früherer Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Kampfmittel vorhanden sind.

Unabhängig davon wird das Regierungspräsidium Darmstadt (Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen) im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

9 Altlasten, Bergbau

Der Gemeinde Selters liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen, schädlichen Bodenveränderungen sowie auf bergbauliche Tätigkeiten oder Altbergbau im Plangebiet vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung sowie vorangegangener Bauleitplanungen und Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass entsprechende Belange nicht betroffen sind.

Die zuständigen Fachbehörden werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

10 Immissionsschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „AUF DEM HOFACKER-“, TLW.:„FLUR 6 + 8“ umfasst insbesondere die Anpassung der Grundflächenzahl, die zulässige Gebäudehöhe sowie die Steuerung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes. Ziel der Änderung ist es, die Errichtung eines Bäckerei- und Cafépavillons unter Erhalt der bestehenden Nutzung des Einkaufsmarktes einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

Durch die vorgesehenen Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind keine zusätzlichen oder erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes

zu erwarten. Art und Umfang der zulässigen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert. Im Zuge der vorgesehenen Nachverdichtung kann es zu einer geringfügigen Zunahme von Verkehrs-, Lärm- und Geruchsimmissionen kommen. Aufgrund der bestehenden Nutzung, der Vorbelastung sowie der direkten Lage des Plangebietes an der Bundesstraße 8 sind keine erheblichen oder unzumutbaren immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler, Einzeldenkmale oder landschaftsbestimmenden Gesamtanlagen. Die Gesamtanlage Niederselters, als geschütztes Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz, liegt etwa 190 m westlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung sowie der bestehenden Bebauung und Nutzungsstruktur ist eine Beeinträchtigung der denkmalrechtlichen Belange auszuschließen.

11.1 Bodendenkmäler

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern liegen der Gemeinde Selters (Taunus) nicht vor. Aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der bereits erfolgten baulichen Eingriffe im Plangebiet ist davon auszugehen, dass keine Bodendenkmäler betroffen sind.

In die Plankarte wurde vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

„Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).“

12 Sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet wird bereits mit allen notwendigen Medien erschlossen.

13 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich, da das Baugebiet nur ein Flurstück umfasst, das im Privateigentum steht.

14 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Mischgebiet (MI)	5.366	100,00%
- hiervon festgesetzt: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	402	7,49%
hiervon festgesetzte Einzelbäume: 3 Stück entlang Erschließungsstraße mit offenen Baumscheiben von je 9 m ²	27	0,50%
- davon überbaubare Flächen GRZ I 0,6	3.220	60,00%
- zusätzlich versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II 0,92	1.717	32,00%
Gesamt Geltungsbereich Plangebiet	5.366	99,99%

Tabelle 2: Flächenbilanz

15 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der der Gemeinde Selters (Taunus) keine Kosten, da diese mittels städtebaulichem Vertrag auf den Grundstückseigentümer/Projekträger im Plangebiet übertragen werden.

Selters (Taunus), den

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Selters (Taunus)

Im Auftrag

.....
Benjamin Zabel (Bürgermeister)