

SLE - CONSULT



Stadtplanung

Landschaftsplanung

Erschließung

Flächennutzungsplan

der

Gemeinde Selters

Kreis Limburg-Weilburg

Erläuterungsbericht

Dezember 2002



INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.0	Allgemeines	1
1.1	Veranlassung	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
2.0	Grundlagenermittlung	2
2.1	Übergeordnete Planungen	2
2.1.1	Landesentwicklungsplan	2
2.1.2	Landschaftsrahmenplan Mittelhessen, 2000	4
2.1.3	Regionalplan Mittelhessen 2000	4
2.1.4	Forstlicher Rahmenplan/Forsteinrichtungswerk	8
2.2.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
2.2.1	Bodendenkmal	8
2.2.2	Naturdenkmal	9
2.2.3	Landschaftsschutzgebiet	9
2.2.4	Naturschutzgebiete/geschützte Landschaftsbestandteile	9
2.2.5	Kulturdenkmäler	9
2.2.6	Bodendenkmäler	13
2.2.7	Naturpark	13
2.2.8	Wasserschutzgebiete	13
2.2.9	Uferschutzstreifen	13
2.3	Natürliche Grundlagen	14
2.3.1	Geologie,	14
2.3.2	Böden	14
2.3.3	Wasserhaushalt	16
2.3.3.1	Gewässer	16
2.3.3.1.1	Gewässergüte	16
2.3.3.1.2	Gewässerstrukturgüte	17

2.3.3.1.3	Stillgewässer	19
2.3.4	Klima	19
2.3.5	Potentiell natürliche Vegetation	19
2.3.6	Sonstige Flächennutzung	21
2.3.7	Wald	21
2.3.8	Fauna	23
2.4	Bevölkerungsentwicklung	24
2.5	Siedlung	25
2.5.1	Überörtliche Gegebenheiten	25
2.5.2	Merkmale der bisherigen Siedlungsentwicklung	25
2.5.3	Flächennutzung	27
2.5.4	Siedlungsdichte	45
2.5.5	Nettowohndichte	45
2.6	Infrastruktur	46
2.6.1	Verkehr	46
2.6.1.1	Pendlerverkehr	46
2.6.1.2	Individualverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen	46
2.6.1.3	Öffentlicher Personennahverkehr	47
2.6.1.4	Schienenverkehr	51
2.6.2	Technische Versorgung	52
2.6.2.1	Wasserversorgung	52
2.6.2.2	Abwasserbeseitigung	54
2.6.2.3	Abfallbeseitigung	55
2.6.2.4	Altflächen, schädliche Bodenveränderungen	56
2.6.2.4.1	Altflächen	56
2.6.2.4.1.1	Altablagerungen	56
2.6.2.4.1.2	Altstandorte	57
2.6.2.4.2	Altlastenverdachtsfälle	57

2.6.2.4.3	Altlasten	57
2.6.2.4.4	Sonstige schädliche Bodenveränderungen/ Grundwasserschadensfälle	58
2.6.2.5	Elektrizitätsversorgung	58
2.6.2.6	Gasversorgung	59
2.6.2.7	Einrichtungen der Telekommunikation	59
2.6.3	Soziale Versorgung	59
2.6.3.1	Erziehungs- und Bildungseinrichtung	59
2.6.3.2	Ärztliche Versorgung	60
2.6.3.3	Gemeinschaftseinrichtungen	60
2.6.3.4	Pfarrbezirke	62
2.6.3.5	Naherholung	63
2.6.3.6	Brandschutz	63
2.7	Gemeindestatistik	63
2.7.1	Bevölkerung	63
2.7.2	Erwerbsverhältnisse	64
2.7.3	Landwirtschaft	65
2.7.4	Rindvieh- und Schweinehaltung (1996)	66
2.7.5	Flächennutzung (1997)	66
2.7.6	Verarbeitendes Gewerbe	67
2.7.7	Baugenehmigungen / Baufertigstellungen	67
2.7.8	Wohnungsbestand	68
2.7.9	Fremdenverkehr	68
2.7.10	Lohn- und Einkommenssteuer (1995)	69
2.7.11	Umsatzsteuer	69
2.8	Ausgleichsflächen	69
3.0	Analyse und Prognose	71
3.1	Einwohnerentwicklung	71

3.1.1	Bevölkerungsentwicklung des Regionalplanes 2000	71
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung nach der Zinseszinsformel	72
3.2	Flächen	73
3.2.1	Wohnbaufläche	73
3.2.2	Gemischte Bauflächen	74
3.2.3	Gewerbeflächen	75
3.2.4	Sondergebietsfläche	76
3.2.5	Flächen für die Naherholung	76
3.2.6	Landwirtschaftliche Flächen	77
3.2.6.1	Flächenanteile	77
3.2.6.2	Nutzungseignung	78
3.2.6.3	Potentiell negative Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Naturhaushalt	78
3.2.7	Forstwirtschaftliche Flächen	79
3.2.8	Flächen für den Bergbau	80
3.2.9	Anlagen, die das Landschaftsbild stören	80
3.3	Bedarfsberechnung der sozialen Infrastruktur	81
3.3.1	Kinderspielplätze	81
3.3.2	Kindergärten	83
3.3.3	Senioren-/Pflegeheime	84
3.3.4	Friedhöfe	85
3.4	Bedarfsermittlung und Bewertung der technischen Infrastruktur	90
3.4.1	Bewertung der Verkehrssituation	90
3.4.2	Flächen für die Wasserwirtschaft	91
3.4.2.1	Trinkwasserversorgung	91
3.4.2.2	Abwasserbehandlung	95
3.4.3	Energie	95
4.0	Planung	96
4.1	Grundsätze zur Flächennutzungsplanung	96

4.1.1	Raumpolitische Grundsätze für die Entwicklung der Planungsregion Mittelhessen	96
4.2	Vorschläge für eine naturverträgliche Siedlungsentwicklung und Anforderungen an eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Bauleitplanung	99
4.2.1	Anforderungen an die Bauleitplanung zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt, zur Erhaltung der natürlichen Grundlagen sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse	114
4.3	Flächenausweisung	116
4.3.1	Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen	116
4.3.2	Siedlungserweiterungsflächen	117
4.3.2.1	Flächencharakteristik der Siedlungserweiterungsflächen	120
4.3.2.2	Verkehrstechnische Anbindung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen und überschlägische Abschätzung des Verkehrsaufkommens	130
4.3.2.3	Brandschutztechnische Anforderungen bei der Siedlungsflächenausweisung	134
4.3.2.4	Wasserwirtschaftliche Anforderungen bei der Siedlungsflächenausweisung	136
4.3.2.5	Immissionsschutzrechtliche Anforderungen bei der Siedlungsflächenausweisung	136
4.3.2.6	Freileitungen im Bereich von Siedlungserweiterungsflächen	143
4.3.3	Ausweisung neuer Mischbauflächen	143
4.3.4	Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen	143
4.3.5	Ausweisung neuer Sonderbauflächen	144
4.3.5.1	Konzentrationszonen für Windenergieanlagen	144
4.3.5.2	Sondergebiete für die Erholung	154
4.3.6	Ausweisung neuer Verkehrsflächen	154
4.3.7	Ausweisung neuer öffentlicher Grünflächen	154
4.3.8	Ausweisung von privaten Grünflächen und Gartenanlagen	154
4.3.9	Ausweisung neuer Flächen für die Wasserwirtschaft	157
4.3.10	Ausweisung neuer Flächen für den Bergbau	157
4.3.11	Ausweisung von Waldmehrungsflächen	157

4.3.12	Neue Versorgungseinrichtungen	157
4.3.12.1	Einrichtungen der Telekommunikation	157
4.3.13	Abweichende Darstellung gegenüber rechtskräftigen Bebauungspläne	157
4.4	Fachprogramm für Naturschutz und Landschaftspflege als integrierte Landschaftsplanung	158
4.4.1	Vorschläge zur Ausweisung von Schutzgebieten und Schutz- objekten	158
4.4.2	Aufbau eines vernetzten Biotopverbundsystems	159
4.4.2.1	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener wertvoller Landschaftsbestandteile	163
4.4.3	Neuanlage von Biotopen als Übernahme aus dem Landschafts- plan ohne Flächendarstellung	167
4.4.3.1	Waldflächen	167
4.4.3.2	Waldwiesen und Wiesentäler	167
4.4.3.3	Einzelbäume, Baumreihen, -gruppen	167
4.4.3.4	Alleen	168
4.4.3.5	Hecken	168
4.4.3.6	Feldgehölze	169
4.4.3.7	Streuobstwiesen	170
4.4.3.8	Fließgewässer	170
4.4.3.9	Stehende Gewässer	176
4.4.3.10	Quellen	176
4.4.3.11	Feucht- /Nasswiesen	176
4.4.3.12	Röhrichte/Seggenrieder	177
4.4.3.13	Trocken-/Halbtrockenrasen	177
4.4.3.14	Artenlisten bevorzugt zu verwendender landschaftstypischer Gehölze	177
5.0	Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen/Ausgleichsmaß- nahmen	181



1.0 Allgemeines

Durch die Gebietsreform in Hessen, wurden die ehemals selbständigen Gemeinden des Kreises Limburg Eisenbach, Haintchen, Niederselters und Münster am 1.07.1974 zur Gemeinde Selters des Landkreises Limburg-Weilburg zusammengeschlossen.

1.1 Veranlassung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan, aufgestellt durch das Kreisbauamt Limburg, wurde am 14.09.1982 durch die Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt und wurde am 02.10.1982 rechtskräftig.

Im Flächennutzungsplan ist gem. § 1 (1) BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Unter Bedürfnissen sind nicht nur die Bedürfnisse der Gemeinde als Gebietskörperschaft, sondern sämtliche darstellbaren städtebaulichen Bedürfnisse zu verstehen, die in der Gemeinde auftreten. Die Bedürfnisse sind prognostisch zu ermitteln.

Planerische Entscheidungen, die aufgrund einer prognostischen Einschätzung zukünftiger tatsächlicher Entwicklungen getroffen werden müssen, sind hinsichtlich ihrer Prognose rechtmäßig, wenn diese unter Berücksichtigung aller verfügbaren Daten in einer der Materie angemessenen und methodisch einwandfreien Weise sind. Die voraussehbaren Bedürfnisse haben in der Regel einen Zeitraum von 10 bis 12 Jahren zu berücksichtigen, weil größere Zeiträume für zu planende Gebiete nicht mehr überschaubar sind. Die derzeit ausgewiesenen Wohnsiedlungsflächen sind in großen Teilen der Situation nicht mehr angepasst. Insbesondere müssen wegen der künftig zu erwartenden Nachfrage an Bauland neue Bauflächen für den Zuwachs ausgewiesen werden.

Aus den vor genannten Gründen ist die Aufstellung bzw. Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selters notwendig, um die Flächen für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung entsprechend der Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen bereitzustellen, um die kommunalen Investitionen nach einer sinnvollen Konzeption vornehmen zu können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters hat gemäß § 1 (3) BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 1, Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bauleitpläne sollen (§ 1, Abs. 5) eine geordnete



städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selters hat gemäß § 2 Abs. (1) BauGB i. d. g. F. in der Sitzung vom 22.06.1989 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekanntgegeben.

Der Gemeindevorstand hat das Planungsbüro Konrad - Beck - Behrendt - Köhler, Limburger Str. 12 a, 65232 Taunusstein-Neuhof mit der Ausarbeitung eines Flächennutzungsplanes beauftragt, die weitere Bearbeitung erfolgt seit dem Jahre 2000 durch SLE-Consult, Bad Camberg.

Der Flächennutzungsplan orientiert sich nach den Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2000.

2.0 Grundlagenermittlung

Der Planungsbereich gehört seit dem 01.11.1980 zum Regionalplanungsbereich Mittelhessen.

2.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächennutzungsplanung vollzieht sich prinzipiell auf verschiedene Ebenen.

Grundsätzlich soll sich der zu erstellende Flächennutzungsplan an den Aussagen und Vorgaben der nächsthöheren Planungsebene anpassen, in diesem Fall dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Mittelhessen.

2.1.1 Landesentwicklungsplan

Mit der Vorlage des Landesentwicklungsplans (LEP) Hessen 2000 entspricht die Landesregierung dem Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundesrechts. In Wahrnehmung seiner Rahmenkompetenz nach Art. 75 Nr. 4 GG hat der Bundesgesetzgeber im Raumordnungsgesetz (ROG) die Länder verpflichtet, für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne aufzustellen. Für die Landesplanung vollzieht dies der LEP, der damit im hessischen Planungssystem das wichtigste Steuerungsinstrument für die Landespolitik darstellt.

Der LEP legt die aus den Leitvorstellungen und Grundsätzen abgeleiteten übergeordneten Zielvorgaben zur räumlichen Ordnung und umweltverträglichen Entwicklung des Landes und seiner Regionen als Vorgaben für die Regionalplanung fest. Dabei schränkt der LEP die Entscheidungsspielräume der



Regionen nicht stärker ein, als dies zur Umsetzung von überregional bedeutsamen Vorgaben erforderlich ist (§ 4 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz-HLPG). Er nimmt zudem die Abstimmung mit den Vorstellungen der Regionen vor (vertikale Koordination) und stimmt die Fachplanungen auf Landesebene untereinander, insbesondere auch mit den Erfordernissen des Umwelt-, natur- und Ressourcenschutzes, ab (horizontale Koordination).

Angesichts der vom novellierten HLPG vorgesehenen Stärkung der Regionen kommt dem LEP eine entscheidende Bedeutung bei der Festlegung der großräumigen Ordnung und Entwicklung des Landes und der hierfür erforderlichen landespolitischen Vorgaben zu. Diesem Bedeutungszuwachs trägt der Gesetzgeber auch dadurch Rechnung, dass der LEP durch Rechtsverordnung der Landesregierung festzustellen ist.

Darstellungen des LEP-2000 für das Gemeindegebiet Selters in der Plankarte:

Strukturraum: Lage im Ordnungsraum

Verbindungsachse: Lage innerhalb einer großräumigen Verbindungsachse (Frankfurt – Limburg)

Grenzen: Regierungsbezirk Mittelhessen
Landkreis Limburg – Weilburg

Zentralörtlichkeit: (Abstufung Ober- bis Mittelzentrum) keine

Überregional bedeutsame Freiräume

Ökologische Verbundräume:	keine
Ökologische Vorzugsräume:	keine
Ökologische Schwerpunkträume:	keine
Forstliche Vorzugsräume:	keine
Agrarische Vorzugsräume:	westlicher Gemeindebereich (Niederselters, Eisenbach, Münster - West)

Überregional bedeutsame Infrastruktur

Bundesfernstraßen: A 3
B 8

geplante: keine

Bahnlinie: Strecke Frankfurt – Limburg als Hauptverkehrsstrecke
ICE – Strecke Frankfurt – Köln als geplant

Ver- und Entsorgung : keine Darstellung

2.1.2 Landschaftsrahmenplan Mittelhessen, 2000

Der Landschaftsrahmenplan erfüllt die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes in der Region transparent und nachvollziehbar herzuleiten und mit Hilfe dieser räumlichen Zielsetzungen das naturschutzfachliche Handeln zu steuern. Mit dem vorliegenden Plan verbindet sich somit der Wunsch, dass er für seine Nutzer Hilfestellung in ihrer praktischen Tätigkeit bietet und dem Naturschutz im Interesse der Region Südhessen die entsprechende Geltung verschafft.

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan wurde erstmals nach Neufassung des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) als eigenständiger Fachplan des Naturschutzes erstellt. Die inhaltlichen Anforderungen an dieses Planwerk sind im wesentlichen in § 3 HENatG ausgeführt.

Maßgebliche Vorgaben für die Landschaftsrahmenplanung sind zunächst die gesetzlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des HENatG zu Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Landschaftsplanung.

Aufgabe der Landschaftsrahmenplanung ist es, die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes in ein regionales, räumliches Zielkonzept und damit das naturschutzfachliche Handeln zu steuern. Dabei sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des § 1 Abs. 1 BNatSchG weit gefasst.

- Sie betreffen den besiedelten und den unbesiedelten Bereich.
- Sie umfassen die Handlungsansätze Schutz, Pflege und Entwicklung.
- Inhaltlich sind die Ziele auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, auf die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ausgerichtet.

Näheres folgt aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 1 und 2 BNatSchG und dem § 1 HENatG. Konkretere Planungsvorgaben ergeben sich darüber hinaus aus den §§ 2 und 4 HENatG und hierbei insbesondere aus § 3 Abs. 2, Nr. 1 - 9 HENatG. Diese Regelungen wurden von daher der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplanes zugrund gelegt.

Die Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind gemäß § 4 Abs. 2, Satz 2 HENatG bei der Erstellung der örtlichen Landschaftspläne zu beachten. Bei der Erstellung des Regionalplanes sind seine Ziele gemäß § 4 Abs. 2, Satz 3 HENatG zu berücksichtigen.

2.1.3 Regionalplan Mittelhessen 2000

Bei der Fortschreibung des Regionalplanes Mittelhessen (RROP) fungierte der vorliegende Landschaftsrahmenplan als Abwägungsgrundlage für die natur-



schutzfachlichen Zeile. Wie und in welchem Umfang diese Ziele in den neuen aufzustellenden Regionalplan integriert wurden, obliegt der Entscheidung der Regionalversammlung.

Aussagen des Regionalplanes 2000 zum Gemeindebereich Selters

Der Regionalplanentwurf 1999 wurde im Jahre 99 offengelegt. Eine erneute Offenlage erfolgte im Jahr 2000. Ende 2000 wurde der nunmehr rechtskräftige Regionalplan beschlossen.

Zentralität:	Selters Ortsteil Niederselters: Kleinzentrum
Strukturraum:	Ordnungsraum
Freizeit / Erholung	Kein Erholungsschwerpunkt
Bereich für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten:	- nordöstlich Eisenbach - nördlich Niederselters / Eisenbach

Bereich oberflächennaher Lagerstätten:

Die Karte des Regionalplans Mittelhessen 2000 weist im Gemeindegebiet von Selters folgende Lagerstätten und Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe aus:

Nr.*	Typ**	Lage	Rohstoff(e)
842	A+R	nördlich Niederselters/Eisenbach	Ton, Tonschiefer
843	R	nördlich Niederselters/Eisenbach	Ton, Tonschiefer
844	R	westlich Niederselters	Ton, Lehm, Quarzkies, -sand
845	A+R	nordöstlich Eisenbach	Ton, Tonschiefer
846	R	südlich Eisenbach	Quarzkies, Quarzsand

Die Nummerierung der Rohstoffsicherungsgebiete bezieht sich auf die "Karte Rohstoffsicherung 100 000" (KRS 100) des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie.

** R = "Bereich oberflächennaher Lagerstätten"
A = "Bereich für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten"

In den "Bereichen für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten" hat die "Gewinnung mineralischer Rohstoffe Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen" (vgl. Regionalplan Mittelhessen 2000).

In "Bereichen oberflächennaher Lagerstätten" sind die Vorkommen mineralischer Rohstoffe "langfristig zu sichern". "Eine anderweitige, zwischenzeitliche Nutzung oder Ausweisung dieser Flächen ist nur für



Ansprüche zulässig, die eine künftige Rohstoffgewinnung nicht unmöglich machen oder unzumutbar erschweren" (Regionalplan Mittelhessen 2000).

- Waldzuwachsflächen:
- südlich von Niederselters an ICE-Trasse
 - nördlich Niederselters Bereich Meistergraben
 - zwischen Münster und Eisenbach

- Bereich für die Landwirtschaft:
- Insbesondere:
- nördlich von Niederselters
 - nördlich von Münster
 - südöstlich Eisenbach
 - nordwestlich und südöstlich Haintchen
- Die landwirtschaftliche Nutzung hat auf diesen Flächen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

- Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Insbesondere:
- Obstbaumbestände südlich Münster
 - Laubusbachtal zwischen Münster und Villmar – Weyer
 - Obstbaumbestände südwestlich, südlich, südöstlich Haintchen
 - Herrenwiesbachtal nördlich Haintchen
 - Bachtäler Eisenbach, Hauser Bach
 - Emsbachtal

Naturschutzgebiet, Bestand: Keines

Naturschutzgebiet, Planung: Keines

Regionaler Grünzug: Keiner



Bereich für besondere Klima-Funktionen:	Laubusbachtal, Münster Emsbachtal, Niederselters
Bereich für die Grundwassersicherung:	- nördlich Niederselters / Eisenbach bis Münster - östlich Eisenbach - südlich Selters / Eisenbach
Bereich für den Schutz oberirdischer Gewässer:	- Emsbach
Bereich für Windenergienutzung:	- nordwestlich Haintchen (Wachhecke) - zwischen Eisenbach und Münster an der Hessenstraße
Siedlungszuwachsflächen:	- zwischen Niederselters und Eisenbach
Gewerbezuwachsflächen: Bevölkerungszuwachs:	- keine - für den Regierungsbezirk Gießen mit einer Bevölkerung von 1.060.367 Einwohnern (21.12.1996) wird ein Zuwachs von 6,5 % bis zum Jahr 2010 prognostiziert auf einem Stand von 1.129.000 Einwohner
Einwohnerentwicklung für Selters: <i>Prognose für das Jahr 2010:</i>	Von 7957 E (1996) auf 8700 E Zuwachsrate: 9,3 %
flächenwirksamer Wohnbedarf:	- 910
Dichtewert:	- 21 WE/ha
Siedlungsflächenbedarf, gesamt:	- 44 ha
Eigenbedarf:	- 22 ha
Zuwanderung:	- 22 ha



2.1.4 Forstlicher Rahmenplan/Forsteinrichtungswerk

In Bezug auf die Darstellung von Waldflächen mit zugehörigen Erläuterungen sind die übergeordneten Fachplanungen zu beachten

- Forstlicher Rahmenplan Mittelhessen 1997
- Forsteinrichtungswerk (forstliche Betriebspläne und Betriebsgutachten)

Gemäß Plankarte des Forstlichen Rahmenplanes sind für das Gemeindegebiet Selters Staatswald, Körperschaftswald und Privatwald dargestellt.

Weiterhin sind geplante Waldmehrungen vorgesehen:

- nördlich Niederselters
- (der südliche Teil ist abweichend der Darstellung des Regionalplanes zusätzlich aufgenommen)
- zwischen Eisenbach und Münster
- westlich Münster

Geschützte Waldflächen nach Hessischem Forstgesetz sind weder als Bestand noch als Planung für den Gemeindebereich Selters dargestellt.

2.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Rechtskräftig ausgewiesen sind zur Zeit:

2.2.1 Bodendenkmal

Eisenbach - Grabhügelfeld im Waldgebiet

Sö des Ortes an der Gemarkungsgrenze zu Oberselters ein weiteres Grabhügelfeld mit sieben Grabhügeln

Die weiteren Bodendenkmäler im OT Niederselters:

Nw der Ortslage an der B 8 eine Ansiedlung der Römischen Kaiserzeit, etwa des 3.-5. Jahrh. n. Chr.

An der Emsstraße Ecke Pfingstbornweid, Ansiedlung der Jungsteinzeit

Vor dem heutigen Haus Limburger Str. 38 und in der Umgebung der fränkische Ortsfriedhof von Niederselters

Um das Haus Kirchgasse 34 im alten Ortskern, Bestattungsort der späten Bronzezeit

Im Neubaugebiet "Hofacker", um das Grundstück am Sportplatz 3, steinzeitliche Ansiedlung



2.2.2 Naturdenkmal

Niederselters - Konradseiche westlich der Ortslage

Haintchen - Linde an der Kirche

2.2.3 Landschaftsschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet "Taunus":
gesamter Gemeindebereich östlich der B 8 (Ortmitte Niederselters) mit Ausnahme der besiedelten Bereiche (Innenabgrenzung), eine Neufassung der Verordnung steht derzeit an.

Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn – Dill" im Bereich der Emsbachaue; Gemarkung Niederselters

2.2.4 Naturschutzgebiete/geschützte Landschaftsbestandteile

sind zur Zeit in Selters noch keine rechtskräftig ausgewiesen.

2.2.5 Kulturdenkmäler

Nach § 2 DSchG sind folgende Kulturdenkmäler im Gebiet der Gemeinde Selters zu nennen.

Niederselters

- Alte kathl. Pfarrkirche und dazugehörige rundgeführte Kirchhofmauer, erbaut 1717 - 1719, Alois Born-Straße 22
- Neue kathl. Pfarrkirche lt. Christophorus mit romanischer Basilika, erbaut 1908 - 1909, Brunnenstraße
- Steinbrücke über den Emsbach in der Brunnenstraße
- ehemalige Brunnenwache jetziges Rathaus aus dem Jahre 1790 Brunnenstraße 46
- Alois-Born-Straße 2 Fachwerkwohnhaus
- Alois-Born-Straße 3 Fachwerkwohnhaus
- Alois-Born-Straße 5 Fachwerkwohnhaus
- Alois-Born-Straße 12 Bildstock
- Alois-Born-Straße 17 ehemal. Schul- und Rathaus
- Alois-Born-Straße 20 Fachwerkwohnhaus
- Alois-Born-Straße 21 Fachwerkwohnhaus



- Kirchstraße 24 Wohnhaus
- Kirchstraße 43 Wohnhaus
- Mühlstraße 17 Wohnhaus
- Wilhelmstraße 38 Votivtafel

Münster

- Bezirksstraße Stollenmühle
- Bezirksstraße Stahlmühle
- Bezirksstraße Stolleneingang der Grube Lindenberg
- Burgstraße Ev. Kirche mit roman. Westturm 11. Jahrhundert
- Mühlweg Petrimühle
- Neue Straße 8 Fachwerkwohnhaus
- Obergasse 19 Hofanlage
- Obergasse 42 Ehem. Glücksmühle
- Selterser Straße 2 Ehem. Schule und Rathaus
- Selterser Straße 4 Fachwerkwohnhaus
- Vorderstraße Kriegerdenkmal
- Vorderstraße 17 Pfarrhaus

Gesamtanlage

- Bezirksstraße Baumannsmühle mit Brücke



Haintchen

- Camberger Straße	1	Fachwerkwohnhaus
- Camberger Straße	7	Fachwerkwohnhaus
- Camberger Straße	9	Fachwerkwohnhaus
- Camberger Straße	12	Fachwerkwohnhaus
- Camberger Weg		Bildstock
- Freier Platz	3	Votivtafel am Brunnen
- Freier Platz		Fachwerkwohnhaus
- Freier Platz	4	Kapelle mit Votivtafel
- Freier Platz	17	Fachwerkwohnhaus
- Hasselbacher Weg		Bildstock
- Hessenstraße		Bildstock
- Hessenstraße	8	Kapelle
- Hessenstraße	23	Fachwerkwohnhaus
- Hessenstraße	24	Fachwerkwohnhaus
- Mittelstraße	1	Fachwerkwohnhaus
- Mittelstraße	4	Fachwerkwohnhaus
- Mittelstraße	9	Fachwerkwohnhaus
- Mittelstraße	15	Fachwerkwohnhaus
- Mittelstraße	14/16	Fachwerkwohnhaus
- Mittelstraße	18	Ehem. Pfarrhaus
- Mittelstraße		Kath. Kirche St. Nikolaus
- Schulstraße	4	Schule
- Untere Bachstraße	4	Fachwerkwohnhaus

Der Band Landkreis Limburg-Weilburg II – Mengerskirchen bis Weinbach – der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen aus dem Jahre 1994 beinhaltet, wie auch Band I, die systematische Erfassung denkmalwerter Bausubstanz durch das Landesamt für Denkmalpflege. Er hält in insgesamt hervorragender Aufarbeitung auf 47



Seiten in Lage und Kennzeichnung alle im Gemeindegebiet (Kerngemeinde und Ortsteile) vorhandenen Kulturdenkmäler (Einzelobjekte und Gesamtanlagen) im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Die Denkmaltopographie ist gleichzeitig Denkmalbuch im Sinne des § 9 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes.

2.2.6 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler im OT Niederselters

1. Nw der Ortslage an der B 8 eine Ansiedlung der Römischen Kaiserzeit, etwa des 3. –5. Jahrhundert n. Chr.
2. An der Emsstraße Ecke Pflingstbornweid, Ansiedlung der Jungsteinzeit
3. Vor dem heutigen Haus Limburger Str. 38 und in der Umgebung, der fränkische Ortsfriedhof von Niederselters
4. Um das Haus Kirchgasse 34 im alten Ortskern, Bestattungsplatz des 7. Jahrh. n. Chr.
5. Anton-Spangemacher-Straße, an der B 8, Bestattungsplatz der späten Bronzezeit
6. Im Neubaugebiet "Hofacker", um das Grundstück Am Sportplatz 3, steinzeitliche Ansiedlung

Bodendenkmäler im Ot. Eisenbach

7. Sö des Ortes an der Gemarkungsgrenze zu Oberselters ein weiteres Grabhügelfeld mit sieben Grabhügeln
8. Das Hügelgrabfeld im Wald nö Eisenbach, ö vom Tannenhof

2.2.7 Naturpark

Das Gemeindegebiet östlich der B 8 der Gemeinde Selters liegt innerhalb des Naturparkes Hochtaunus.

2.2.8 Wasserschutzgebiete

Im Gemeindegebiet Selters befinden sich mehrere Trinkwasser- und Heilquellen- Schutzgebiete.

Die entsprechenden Verordnungsinhalte sind hier zu beachten.

2.2.9 Uferschutzstreifen

In den Gemarkungen von Selters verlaufen zahlreiche Fließgewässer. Hier sind die 5 m (Innenbereich) bzw. 10 m breiten Uferschutzstreifen gem. Hessischen Wassergesetz zu beachten. Die Verbote in den Schutzstreifen sind bei weitergehenden Planungen zu berücksichtigen.



2.3 Natürliche Grundlagen

2.3.1 Geologie

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1 : 25000-Blatt 5615 Villmar - wird der Untergrund im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selters, aus paläozoischen Gesteinen des Rheinischen Schiefergebirges gebildet. Die auftretenden Gesteine – überwiegend Tonschiefer und Grauwacken – wurden während der variszischen Gebirgsbildung verfaltet und werden im Gebiet teilweise von quartären Ablagerungen (meist Hangschutt und Lehme) überlagert.

2.3.2 Böden

Böden sind die an der Erdoberfläche unter verschiedenen Umwelteinflüssen entstandenen Umwandlungsprodukte mineralischer und organischer Substanzen. Zu Unterscheidungsmerkmalen der Bodentypen gehören:

- die Ausgangsgesteine
- Basensättigung und Nährstoffgehalt
- die Entstehung außerhalb des Wassers: Landböden und im Grund- und Stauwasserbereich (Aueböden, Gleye, Pseudogleye)
- die Einflüsse aus Klima und Vegetation (Braunerde, Parabraunerde, Podsol)
- die Einflüsse der Bearbeitung (z. B. tiefgreifende Durchmischung -> Rigosol)
- verschiedene Korngrößen und Dichten (Sand, Lehm, Schluff und Ton)

Die Bodenbildung wird durch Wasser, Klima und vor allem durch menschliche Aktivitäten beeinflusst und z.T. auch gefährdet. Zu den Gefährdungen zählen:

- Erosion durch Wind und Wasser
- Säureeintrag aus der Luft, Basen und nährstoffarme Böden, stark beschädigt
- Eintrag von Schadstoffen durch Düngung und Pestizideinsatz
- Eintrag von Schwermetallen
- Veränderungen des Grundwasserhorizontes
- Verdichtung durch schwere Fahrzeuge



Über den im Verbreitungsgebiet der Tonschiefer auftretenden tonigen Schichten ist der Bodentyp Pseudogley anzutreffen, der in der durchwurzelbaren Bodenzone durch vorübergehenden Luftmangel gekennzeichnet ist.

Einen ähnlichen Bodenaufbau besitzen in Hanglagen Gleye der Quellwasserbereiche, in denen Grundwasser aus dem klüftigen Taunusquarzit in die Deckschichten übertritt und als oberflächennahes Hangwasser talwärts zieht. Bemerkenswert sind in den Böden auf dem Tonschiefer des Hintertaunus vielerorts erhöhte natürliche Nickelgehalte.

Bereich der Gemeinde Selters:

überwiegend

- | | |
|------------------|--|
| Bodentypen | - Braunerden, Podsol-Braunerden, Pseudogleye, Ranker |
| Bodenarten | - feinsandiger bis schluffiger Lehm, häufig grusig-steinig |
| Ausgangsgesteine | - Tonschiefer, Grauwackenschiefer, Phylit, häufig Lößlehm- und Schuttdecke |

im Nordwesten in der Gemarkung Haintchen

- | | |
|------------------|--|
| Bodentypen | - Ranker-Braunerden und Braunerden |
| Bodenarten | - sandig-grusiger Lehm bis toniger Lehm, meist steinig |
| Ausgangsgesteine | - Gabbro, Diorit, Amphibolit, Diabas, Metaphyr, Basalt, Porphyrit. |

nördlicher Teil der Gemarkung Eisenbach

- | | |
|------------------|--|
| Bodentypen | - Pseudogley-Braunerden, Pseudogleye i. W. mit Braunerden und Parabraunerden |
| Bodenarten | - feinsandiger bis schluffiger Lehm, oft grusig-steinig, örtlich blockreich |
| Ausgangsgesteine | - Löß- und Gehängelehm, schluffigtonige Gesteine |

Ein Teil des Planbereiches wird von einer größeren Anzahl von auf Bergbaumineralien verliehenen Bergwerksfeldern überdeckt. In mehreren Orten im Plangebiet sowie im angrenzenden Villmar (Aumenau und Langhecke) wurden in früheren Zeiten bergbauliche Untersuchungen durchgeführt und auch Bergbau betrieben.

Im Ortsteil Münster ist als letzte die Grube "Lindenberg" geschlossen worden, in welcher Eisenerz gefördert wurde.



Als Gebiete für die Gewinnung und vorsorgliche Sicherung mineralischer Rohstoffe aus oberflächennahen Lagerstätten sind in den Gemarkungen Eisenbach und Münster Flächen für Bentonit ausgewiesen.

In der Gemarkung Eisenbach befindet sich ein Gebiet für die Gewinnung von Ton, Mürbesandstein, Kies und Sand.

Die Bergsenkungsgebiete werden in Zusammenarbeit mit dem Bergamt Weilburg festgelegt.

2.3.3 Wasserhaushalt

Das Grundwasser wird von dem Teil der Niederschläge gebildet, der nicht verdunstet oder oberirdisch abfließt.

Die jährliche Niederschlagsmenge begrenzt daher das natürliche Gesamtwasserdargebot.

Je nach Höhenlage schwanken die jährlichen Niederschläge in den Gemarkungen der Gemeinde Selters von 600 - 800 mm/a.

Grundwasser kann und darf nur in dem Maße genutzt werden, wie es sich auch langfristig Neubilden kann.

Zu dem Grundwasserleiter in dem Planungsgebiet ist festzustellen, daß es zum Rheinischen Schiefergebirge gezählt wird und deshalb nicht besonders klüftig ist. In den wenigen Klüftzonen sind allerdings relativ ergiebige Brunnen abgeteufelt worden.

Der Mineralwasserbrunnen in Selters verfügt über ein eigenes Grundwasserregime und bezieht sein Wasser aus einer Klüftzone aus großer Tiefe von ca. 200 m unter Flur.

Die Deckschichten sind als so mächtig einzustufen, daß Verunreinigungen im GW-Leiter bisher nicht festgestellt wurden. Dies liegt an den bis 7 - 8 m mächtigen entwickelten Lehmböden, welche als gute Schutzschicht fungieren.

2.3.3.1 Gewässer

Oberflächengewässer werden nach Fließgewässern (Bäche und Flüsse) und Stillgewässern (Seen) unterschieden.

Das Saprobien-system beschreibt und bewertet die Gewässergüte nach dem Auftreten und der Häufigkeit bestimmter Leitorganismen.

2.3.3.1.1 **Gewässergüte**

Es wird angestrebt, für alle oberirdischen Fließgewässer mindestens die Güteklasse II zu erreichen. Gewässer mit besserer Qualität dürfen sich nicht verschlechtern.



Die Gewässergütekarte, Hessische Landesanstalt für Umwelt weist für die Fließgewässer im Gemeindebereich Selters folgende Güteklassen aus:

Emsbach	:	Güteklasse II, mäßig belastet
Eisenbach	:	Güteklasse II, mäßig belastet
Hauserbach	:	Güteklasse I, unbelastet und Güteklasse I-II, gering- belastet (im unteren Verlauf)
Bach am Jagdhaus (Haintchen)	:	Güteklasse I und I-II
Bach im Norden Selters	:	Güteklasse I-II, gering belastet
Laubusbach	:	Güteklasse II, mäßig belastet
Bach westlich Münster	:	Güteklasse II, mäßig belastet
Herrnwiesbach	:	Güteklasse I-II, gering belastet

Da eine Abwasserreinigung gewährleistet ist, wird künftig die Aufmerksamkeit weniger den biologisch abbaubaren Schmutzstoffen als vielmehr den sich immer stärker bemerkbar machenden schwer abbaubaren Substanzen zu widmen sein, besonders der Reduzierung der mineralischen Pflanzennährstoffe Stickstoff und Phosphat.

Eine weitere Aufgabe wird die Behandlung von Regenwasser sein. Dies wird um so dringlicher, je weiter die übrige Abwasserreinigung in den Gewässersystemen fortschreitet.

Eisenbach und Laubusbach mit ihren Seitenbächen entwässern zum Emsbach. Der Emsbach entwässert das Gebiet bis zur Lahn hin.

2.3.3.1.2 Gewässerstrukturgüte

Die natürliche Gestaltung von Fließgewässern im Rahmen der Gewässerunterhaltung ist eine öffentlich-rechtliche Aufgabe. Die Gewässerstruktur bestimmt zusammen mit dem Abfluss und der Wasserqualität die Lebensbedingungen für Tiere, Pflanzen und letztlich auch für den Menschen. Naturnahe Uferbereiche stärken die Selbstreinigungskraft, schützen vor Einträgen von Nähr- und Schadstoffen und halten Niederschlagswasser zurück.

Nach dem Hessischen Wassergesetz sind daher nicht naturnah ausgebaute Gewässer innerhalb eines angemessenen Zeitraums wieder in einen naturnahen Zustand zurück zu versetzen, sofern nicht überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen. Auch die EU-Wasserrahmenrichtlinie,



die voraussichtlich in wenigen Wochen in Kraft tritt, sieht vor, dass die Fließgewässer grundsätzlich einen guten ökologischen Zustand aufweisen sollen. Um dies zu erreichen, wird neben der in Hessen bereits erfolgreich praktizierten Reinigung von Abwasser künftig verstärkt die Qualität der Lebensräume im und am Gewässer (Stichwort: "Strukturgüte") zu berücksichtigen sein.

Das Ziel, die Gewässer als natürliche Lebensgrundlage für Mensch und Tier zu erhalten und das Landschaftsbild aufzuwerten, ist durch Zusammenarbeit der Behörden und Unterhaltungspflichtigen mit den Bürgern vor Ort, der Land- und Forstwirtschaft, den Naturschutzverbänden etc. möglich.

Die hessische Gewässerstrukturgütekarte 1999

Als erstes Bundesland hat Hessen eine Erhebung der strukturellen Beschaffenheit aller hessischen Fließgewässer nach einer bundesweit einheitlichen Methode durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Karten dargestellt. Sie soll den Unterhaltungspflichtigen sowie den Fachbehörden als Grundlage für die in den nächsten Jahren anstehenden Aufgaben dienen. Neben naturnahen Abschnitten finden sich in der Karte auch zahlreiche Strecken, die durch Begradigung, Verbau oder Verrohung stark überformt wurden.

Mit Hilfe der Gewässerstrukturgütekartierung ist es möglich, die Defizite in der Gewässerstruktur zu lokalisieren und zielgerichtet zu beseitigen. Damit können bereits heute wichtige Anforderungen der künftigen EU-Wasserrahmenrichtlinie erfüllt werden.

Defizitkarten

Für jede Kommune wurden individuell Karten erarbeitet, die auf vergrößerter Maßstabebene eine vertiefte Betrachtung der Gewässersituation vor Ort erlauben und bei beabsichtigten Maßnahmen, z. B. im Rahmen der Ausgleichsregelung, Berücksichtigung finden können.

Die finanzielle Förderung

Eine wichtige Voraussetzung für die Realisierung von Maßnahmen ist ihre Finanzierung. Im Rahmen des Programms "Naturnahe Gewässer" können gezielt Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstrukturen gefördert werden. Die Höhe des Landesanteils liegt, abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune, zwischen 60 und 90 % der Kosten. Die Finanzierung des beim Unterhaltungspflichtigen verbleibenden Eigenanteils kann auf Mitteln der naturschutzrechtlichen Ausgleichsabgabe aufgebracht oder dem "Ökokonto" im Zusammenhang mit der bauleitplanerischen Abwägung gutgeschrieben werden. Gefördert werden Grunderwerb am Ufer und Renaturierungsmaßnahmen, wie z. B. der Umbau von Wehren zur Fischdurchgängigkeit. Diese sowie die Finanzierungsmöglichkeiten anderer Förderprogramme sind in einer Förderfibel zusammengestellt.



2.3.3.1.3 **Stillgewässer**

Die meisten genannten Stillgewässer weisen einen ganzjährigen Wasserkörper auf.

In den folgenden Gemarkungen bestehen wasserrechtlich genehmigte Teichanlagen.

Eisenbach

1 Teichanlage

Niederselters

2 Teichanlagen

Haintchen

6 Teichanlagen

Weiterhin gibt es den "Lago Alfredo" als öffentliche Freizeitanlage.

2.3.4 Klima

Charakteristisch für Niederungen sind höhere Temperaturen und geringere Niederschlagshöhen, während in den höheren Mittelgebirgslagen niedrige Temperaturen vorherrschen und mehr Niederschläge fallen. Diese Situation zeigt sich auch im Gemeindegebiet Selters.

In den höheren Lagen von Haintchen und Münster liegen die Jahresmitteltemperaturen bei 8° C und die mittleren Niederschlagshöhen liegen im Bereich von 700 mm -800 mm.

In der Region des Emsbachtals (Niederselters) liegen die mittleren Jahrestemperaturen bei 9° C; die Niederschlagshöhen im Jahresmittel bewegen sich zwischen 600 - 800 mm.

In den Talzonen sind Nebelhäufigkeiten von 50 - 70 d/a als Talnebel zu erwarten. In den Hochlagen kommt es dagegen in 70 - 100 d/a zu Hoch- und Wolkennebel.

2.3.5 Potentiell natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation sind Pflanzengemeinschaften zu verstehen, die sich ohne den Einfluß des Menschen einstellen würden.

Die potentiell natürliche Vegetation ist abhängig von den jeweiligen vorhandenen abiotischen Faktoren, wie insbesondere von Boden (Gründigkeit, pH-Wert etc.) und Klima (Temperaturen, Niederschläge etc.) sowie auch von der Exposition (Steilhänge etc.).



Die potentielle natürliche Vegetation ist für Naturschutz und Landschaftspflege von großer Bedeutung, da:

- seltene Ökosystemtypen innerhalb der naturräumlichen Einheit ermittelt werden können,
- Erhaltung und langfristige Sicherung natürlicher bis naturnaher Ökosysteme mit den jeweiligen Tier- und Pflanzenarten gewährleistet werden können sowie
- Rückschlüsse auf die Verbreitung und Ausprägung naturnaher Ersatzgesellschaften möglich sowie Anforderungen an standortgerechte Naturraumbewirtschaftung ableitbar sind,
- Prioritäten für Schutzgebietsausweisungen ableitbar sind.

Potentiell natürliche Vegetation im Planbereich Selters:

Bachauen	:	Bach-Erlen-Eschenwald, Erlenbrücher
Standorte mittlere Lagen	:	Perlgras-Buchenwald Eichen-Hainbuchenwald
Standorte höhere Lagen	:	Hainsimsen-Buchenwald
Steilhänge und Schluchten	:	Eschen-Ahorn-Schluchtwald Bergahorn-Mischwald
Wärmebegünstigte Steillagen	:	Eichenmischwald

Reale Vegetation

Der östliche Hintertaunus weist einen relativ hohen Waldanteil auf, während in der Idsteiner Senke und dem Limburger Becken die landwirtschaftliche Nutzung auf den siedlungsfreien Flächen dominiert.

Es bleibt hier anzumerken, daß bestehende Vegetation in Wechselwirkung mit den klimatischen Verhältnissen, insbesondere dem Mikroklima, steht.

Veränderte Vegetation (z.B. Wald, Acker) verändert auch das Mikroklima und in extremen Fällen das Lokalklima.

In den naturnahen Beständen dominieren mesophile Waldgesellschaften.

Eichen-Hainbuchenwälder dominieren auf den bodensauren Standorten und lassen teilweise noch eine ehemalige Niederwaldnutzung erkennen.

Entlang der kleineren Bäche sind teilweise noch die typischen Bach-Erlen-Eschenwälder vorhanden.

Vor allem auf den bodensauren Standorten mußten viele naturnahe Bestände den Fichtenforsten weichen.



2.3.6 Sonstige Flächennutzung

Außerhalb der Wälder ist innerhalb der größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Gemarkungen wenig Raum für natürliche oder naturnahe Pflanzengesellschaften. Wir finden hier vielmehr "Ersatzgesellschaften" der natürlichen Vegetation, die nur durch menschliche Einflüsse, d.h. Bewirtschaftung, ihre Existenzgrundlage finden.

Solche Pflanzengesellschaften sind im Bereich der Gemeinde Selters vor allem Gründlandgesellschaften (Wiesen, Wege- und Straßenränder, Böschungen), doch auch die Ackerwildkrautflora, der Uferbewuchs der Bäche und Hecken sowie Feldgehölze.

Flächennutzungen der Region

Rund 35 % der Gesamtfläche des Landkreises Limburg-Weilburg sind Waldbestand mit überwiegend intensiver Flächennutzung (Regierungsbezirk Gießen 40,2%).

Die landwirtschaftliche Nutzung wird hauptsächlich von Getreide (Limburg-Weilburg 74%, Regierungsbezirk Gießen 75%) geprägt.

Grünlandnutzung konzentriert sich auf Tallagen und feuchte Mulden (Limburg-Weilburg 29%, Regierungsbezirk Gießen 39%).

Auf Grenzertragsstandorten wird die landwirtschaftliche Nutzung zunehmend aufgegeben.

Nachfolgende Tabelle soll eine Übersicht der wichtigsten Nutzungen in Selters geben (Katasteramt, Januar 1991):

2.3.7 Wald

Rund 44,5% (1.802 ha) der Gesamtfläche von Selters sind als Wald ausgewiesen.

Besonders waldreich ist die Gemarkung von Haintchen.

Die Eigentumsverhältnisse gliedern sich wie folgt auf:

Gemeindewald	:	1.061,0 ha
Staatswald	:	348,5 ha
Privatwald	:	394,5 ha

Der überwiegende Anteil der Waldfläche ist Gemeindewald. Der Staatswald befindet sich in der Gemarkung Haintchen. Der Privatwald gehört größtenteils zum Hofgut Hausen (rund 360 ha).

Das Forsteinrichtungswerk für den Staatswald wird zur Zeit erneuert.



Das Einrichtungswerk für den Privatwald liegt nur der Forsteinrichtungsstelle Gießen vor.

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich somit nur auf den Gemeindewald, sind aber nach Aussage des Forstamtes von der Tendenz her durchaus auch auf den Staats- und Privatwald übertragbar.

Angaben zum Gemeindewald

Gemeindewald insgesamt	:	1.061,0 ha
Grenzwirtschaftswald	:	24,0 ha (2%)
Nichtholzboden	:	52,0 ha (5%)

Die Nichtholzbodenfläche setzt sich wie folgt zusammen:

Wegefläche etc.	:	24,8 ha
Unland	:	17,9 ha
Waldwiesen	:	0,8 ha
Abbauland	:	2,7 ha
Wildacker	:	1,1 ha
Hofr. Gärten	:	0,8 ha
Weideland	:	1,0 ha

Der Gemeindewald wird von 2 staatlichen Revierförstereien betreut:

Rfö IV Haintchen	787 ha	(74%)
Rfö V Erbach	274 ha	(26%)

Der Wald erstreckt sich in meist hügeliger bis bergiger Lage zwischen 160 und 470 m über NN.

Wuchsbezirke	östlicher Hintertaunus	91%
	Idsteiner Senke	9%



Wuchszonen	Untere Buchen-Mischwaldzone	68%
	Obere Buchen-Mischwaldzone	32%

Trophie:	eutroph	mesotroph	Summe
G.-Wasserhaushalt			
	frisch	9	33
	42		
	beton frisch	3	12
	15		
	mäßig frisch	9	24
	33		
	feucht	1	-
	1		
	wechselfeucht	-	1
	1		
	naß	-	-
	-		
trocken	1	3	4
Sa.	24	76	100

2.3.8

Fauna

Ausführlich faunistische Bestandsangaben, deren Bewertung und abgeleitete Maßnahmen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen.



2.4 Bevölkerungsentwicklung

HW = Hauptwohnsitz NW = Nebenwohnsitz		Selters gesamt	Nieder- selters	Eisen- bach	Münster	Haint- chen
1987	HW+NW	6.997	2.366	2.526	1.230	875
	HW					
1988	HW+NW	6.902	2.412	2.504	1.183	903
	HW	6.794	2.335	2.404	1.133	877
1989	HW+NW	7.215	2.506	2.562	1.214	933
	HW	6.943	2.418	2.460	1.161	904
1990	HW+NW	7.395	2.585	2.607	1.228	975
	HW	7.114	2.489	2.512	1.172	941
1991	HW+NW	7.430	2.601	2.611	1.238	980
	HW	7.151	2.498	2.535	1.176	942
1992	HW+NW	7.450	2.599	2.626	1.240	985
	HW	7.144	2.486	2.539	1.175	944
1993	HW+NW	8.133	2.676	3.263	1.225	969
	HW	7.804	2.550	3.169	1.161	924
1994	HW+NW	8.187	2.712	3.251	1.236	988
	HW	7.842	2.511	3.152	1.115	938
1995	HW+NW	8.405	2.822	3.323	1.272	988
	HW	8.036	2.678	3.220	1.198	940
1996	HW+NW	8.387	2.796	3.374	1.256	961
	HW	8.046	2.652	3.285	1.190	919
1997	HW+NW	8.446	2.865	3.372	1.243	966
	HW	8.099	2.727	3.276	1.176	920
1998	HW+NW	8.498	2.945	3.343	1.239	971
	HW	8.136	2.801	3.243	1.167	925
1999	HW+NW	8.657	3.165	3.296	1.227	969
	HW	8.269	3.004	3.186	1.162	917



2.5 **Siedlung**

2.5.1 Überörtliche Gegebenheiten

Die strukturräumliche Gliederung erfolgt nach den verschiedenen Raumkategorien.

Die Gemeinde Selters ist als Kleinzentrum gemäß Regionalplan Mittelhessen definiert.

Selters liegt nördlich von Bad Camberg, welches Unterzentrum mit Teilfunktion als Mittelzentrum ist, und südlich von Limburg an der Lahn als Oberzentrum.

Im Kleinzentrum soll der allgemeine Bedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Die nächstgelegenen regionalen Oberzentren sind Limburg, Wiesbaden, Gießen und Frankfurt.

2.5.2 Merkmale der bisherigen Siedlungsentwicklung

Die Historie ist der Bürgerinformation der Gemeinde Selters entnommen.

Die Siedlungsentwicklung läßt sich bis ins 8. Jahrhundert n. Chr. zurückverfolgen.

Niederselters

Der heutige Ortsteil Niederselters wurde 772 n. Chr. als "Saltrise" erstmals urkundlich erwähnt. Im Jahre 1536 wurde erstmals die Selters-Quelle erwähnt. 1791 soll Selters eine Stadt mit schönsten geräumigen Gebäuden, breiten gepflegten Straßen und ansehnlichen Wirtshäusern dank des Mineralwasserverbandes und der Wasserheilkur gewesen sein.

Eisenbach

Der heutige Ortsteil Eisenbach wurde 1234 n. Chr. erstmals bei der Abtretung an die Grafen Nassau-Weilnau urkundlich erwähnt.

Der Ortsteil Eisenbach, zu dessen Pfarrei St. Peter bis ins 16. Jahrhundert auch die Kirchengemeinde Niederselters gehörte, wurde 1234 von den Grafen Nassau-Diez an Nassau-Weilnau abgetreten und erhielt damals ein eigenes Schultheißengericht. 1326 kam Eisenbach an die Herrschaft Reinberg-Eichelbach. Diese trat 1405 eine Hälfte an Nassau-Diez zurück und ging 1648 an die Herren von Hattstein und zur Hälfte an die Herren Metternich und von 1664 bis 1754 an die Freiherren von Hohenfeld. Diesen folgten bis 1803 die Freiherren von Schütz zu Holzhausen. Im gleichen Jahr kam die Ortschaft Eisenbach samt dem Domanielhof Hausen an das Fürstentum Nassau-Weilburg.



Noch im 19. Jahrhundert wird in Eisenbach Bergbau betrieben, und in Niederselters wurde befürchtet, daß dadurch die Mineralquelle gefährdet werden könnte. In herzoglicher Zeit gehörte Eisenbach wie Niederselters zum Amt Idstein, 1867 kamen beide zum Untertaunuskreis mit dem Kreissitz Bad Schwalbach. In der preußischen Kreisreform 1886 werden Eisenbach und Niederselters dem neugebildeten Kreis Limburg zugeordnet.

Am 01.04.1979 erwarb die Wachturm-, Bibel- und Traktat-Gesellschaft Deutscher Zweig e. V. 65 Einzelgrundstücke von 300.256 m² mit 3 vorhandenen Mehrfamilienhäusern in den Gemarkungen Niederselters und Eisenbach.

Für dieses dann 30 ha große Gebiet wurde ein Bebauungsplan am 12. Juni 1980 seitens der Gemeinde beschlossen.

Es folgen die Anlage weiterer Wohngebäude, Druckerei, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Nebengebäude.

Der letzte genehmigte Bebauungsplan für das Sondergebiet "Am Steinfels" ist vom 26.04.1990 und beinhaltet die geordnete weitere Bebauung des o. g. Sondergebietes.

Es ist zur Zeit ein Wohnraum für ca. 1200 Mitarbeiter des Bethels vorhanden.

Quellen: Bauinformation, Bestimmungsübergabe Bethel Selters/Taunus, Am Steinfels 21. April 1980 und Beschreibung der o. g. Niederschrift durch die Wachturm-, Bibel- und Traktat-Gesellschaft Deutscher Zweig e. V. vom 13. Dezember 1991)

Münster

Der Ortsteil Münster fiel - vermutlich - schon im Jahr 993 n. Chr. als Bestandteil der Konradiner Erbmasse Kaiser Otto III. an das Domstift Worms, welches im Jahr 1194 die Grundherrschaft und Pfarrei Münster an das Prämonstratenserkloster Arnstein an der Lahn verschenkte. Dieses erhob Münster zum Verwaltungsmittelpunkt für seinen weltlichen und geistlichen Besitz im Laubusbachtal. Im Jahr 1596 ertauschte die Herrschaft Wied-Runkel die um die Mitte des 16. Jahrhunderts evangelisch gewordene Grundherrschaft Münster, bei welcher Münster bis zur Einverleibung ins Herzogtum Nassau verblieb. Ein vor allem im 19. und 20. Jahrhundert stark angestiegener Bergbau um Münster und im naheliegenden Waldgebiet "Lange Hecke" ließ das Dorf zu einer bedeutenden Bergmannssiedlung werden, in dessen Grube "Lindenberg" bis zum Jahr 1970 allein während 22 Jahren 1 Million Tonnen vierzigprozentiger Eisenstein gewonnen wurde.



Haintchen

Der Ortsteil Haintchen - erstmals nachweisbar 1388 erwähnt - kam ähnlich wie Eisenbach von Nassau-Diez an Nassau-Weilnaun und später je zur Hälfte an Nassau Dillenburg und das Kurfürstentum Trier, ehe er 1803 an Naussau-Weilburg fiel. Das Fürstentum Nassau-Weilburg wurde 1806 Bestandteil des Herzogtums Nassau.

In nassauischer Zeit (1806-1866) gehörte Haintchen zum Amt Usingen, erst 1932 kamen Haintchen und Hasselbach zum Kreis Limburg. Seine verkehrswirtschaftliche Knotenpunktlage an den uralten Handelswegen "Hessenstraße" und "Rennstraße" erklärt die Wahl des Heiligen Nikolaus zum Kirchenpatron der sehr alten Pfarrei, da dieser der Beschützer der reisenden Kauf- und Fuhrleute seit dem Mittelalter ist.

2.5.3 Flächennutzung

Für die einzelnen Gemarkungen ergeben sich zur Zeit folgende Flächennutzungen (Stand: 03. Januar 2000, Quelle: Katasteramt Limburg)

Niederselters

111	Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung	1855
112	Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung	32477
114	Gebäude- und Freifläche – Kirche	4732
116	Gebäude- und Freifläche – Soziales	14965
117	Gebäude- und Freifläche – Sicherheit und Ordnung	5284

	Summe 110 –119	59313
131	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	440258
132	Gebäude- und Freifläche – Doppelbehausung	1094
133	Gebäude- und Freifläche – Reihenhausbebauung	4679

	Summe 130 – 139	444031
2	Gebäude- und Freifläche – Bank, Kredit	751
144	Gebäude- und Freifläche – Handel	7878
145	Gebäude- und Freifläche – Messe, Ausstellung	1286
147	Gebäude- und Freifläche – Restauration	978

	Summe 140 – 149	10893
171	Gebäude- und Freifläche – Produktion	17409
172	Gebäude- und Freifläche – Handwerk	4242
173	Gebäude- und Freifläche – Tankstelle	2105
174	Gebäude- und Freifläche – Lagerung	10897
179	Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie	3428

	Summe 170 – 179	38081



3	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit öffentlichen Zwecken	683
4	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Handel und Dienstleistungen	1154
5	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Gewerbe und Industrie	121146
216	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Gewerbe und Industrie mit Wohnen	723
219	Gebäude- und Freifläche – Mischnutzung mit Wohnen	828
	Summe 210 – 219	124534
232	Gebäude- und Freifläche zu Schienenverkehrsanlagen	786
236	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr	1957
	Summe 230 – 239	2743
251	Gebäude- und Freifläche zu Wasserversorgungsanlagen	9738
6	Gebäude- und Freifläche zu 15564 Elektrizitätsversorgungsanlagen	
254	Gebäude- und Freifläche zu Funk- und Fernmeldewesen	2288
	Summe 250 – 259	27590
261	Gebäude- und Freifläche zu Abwasserbeseitigungsanlagen	25059
	Summe 260 – 269	25059
7	Gebäude- und Freifläche – Land- und forstwirtschaftliches Wohnen	812
272	Gebäude- und Freifläche – Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	12473
273	Gebäude- und Freifläche – Wohnen und Betrieb (Landwirtschaft)	33322
274	Gebäude- und Freifläche – Gewächshaus	217
	Summe 270 – 279	47124
281	Gebäude- und Freifläche – Sport	1622
	Summe 280 – 289	1622
291	Bauplatz	85493
	Summe 290 – 299	85493
	Summe 100 – 299	866483
336	Betriebliche Freifläche	1549
339	Lagerplatz	441
	Summe 330 – 339	1990

341	Wasserversorgungsanlage	2379
349	Versorgungsanlage	82
	Summe 340 – 349	2461
351	Abfallentsorgungsanlage	10427
	Summe 350 – 359	10427
	Summe 300 – 399	14878
411	Sportplatz	37336
416	Freibad	18724
	Summe 410 – 419	56060
421	Park	47883
422	Spielplatz, Bolzplatz	4149
427	Wochenendplatz	1881
429	Grünanlage	1672
	Summe 420 – 429	55585
	Summe 400 – 499	111645
511	Mehrbahnige Straße	35973
512	Einbahnige Straße	380134
514	Gehweg an Straße	1862
515	Geh- und Radweg an Straße	1108
	Summe 510 – 519	419077
521	Fahrweg	383032
522	Fußweg	1110
523	Gang	185
	Summe 520 – 529	384327
531	Parkplatz	6524
539	Platz	1000
	Summe 530 – 539	7524
541	Eisenbahngelände	76505
	Summe 540 – 549	76505
	Summe 500 – 599	887433
611	Ackerland	3371053
	Summe 610 – 619	3371053
621	Grünland	752940



	Summe 620 – 629	752940
631 Gartenland		65223
	Summe 630 – 639	65223
	Summe 600 – 699	4189216
710 Laubwald		54252
	Summe 710 – 719	54252
720 Nadelwald		6787
	Summe 720 – 729	6787
730 Mischwald		1725372
	Summe 730 – 739	1725372
	Summe 700 – 799	1786411
840 Bach		40674
	Summe 840 – 849	40674
850 Graben		28345
	Summe 850 – 859	28345
	Summe 800 – 899	69019
941 Friedhof		13667
	Summe 940 – 949	13667
959 Unland		50611
	Summe 950 – 959	50611
	Summe 900 – 999	64278
	Gesamtsumme	7989363
Anzahl Flurstücke der Gemarkung		2330
Anzahl Bestände der Gemarkung		1270



Eisenbach

114	Gebäude- und Freifläche – Kirche	2473
116	Gebäude- und Freifläche – Soziales	1520
117	Gebäude- und Freifläche – Sicherheit und Ordnung	350
118	Gebäude- und Freifläche – Friedhof	8202
	Summe 110 – 119	12545
131	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	299462
132	Gebäude- und Freifläche – Doppelbebauung	1671
	Summe 130 – 139	301133
144	Gebäude- und Freifläche – Handel	468
146	Gebäude- und Freifläche – Beherbergung	11494
	Summe 140 – 149	11962
171	Gebäude- und Freifläche – Produktion	7692
172	Gebäude- und Freifläche – Handwerk	270
174	Gebäude- und Freifläche – Lagerung	1304
	Summe 170 – 179	9266
213	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Gewerbe und Industrie	25902
219	Gebäude- und Freifläche – Mischnutzung mit Wohnen	94010
	Summe 210 – 219	119912
236	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr	3578
	Summe 230 – 239	3578
251	Gebäude- und Freifläche zu Wasserversorgungsanlagen	9738
252	Gebäude- und Freifläche zu Elektrizitätsversorgungsanlagen	15564
259	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	19
	Summe 250 – 259	10559
269	Gebäude- und Freifläche zu Entsorgungsanlagen	752
	Summe 260 – 269	752
272	Gebäude- und Freifläche – land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	12892
273	Gebäude- und Freifläche – Wohnen und Betrieb (Landwirtschaft)	70028
	Summe 270 – 279	82920



281	Gebäude- und Freifläche – Sport	7990
286	Gebäude- und Freifläche – Wochenendhaus	7690
	Summe 280 – 289	15680
291	Bauplatz	42675
299	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	901
	Summe 290 – 299	43576
	Summe 100 – 299	611883
313	Lehm-, Ton-, Mergelabbauland	49264
	Summe 310 – 319	49264
336	Betriebliche Freifläche	4731
339	Lagerplatz	5462
	Summe 330 – 339	10193
341	Wasserversorgungsanlage	1711
	Summe 340 – 349	1711
	Summe 300 – 399	61168
411	Sportplatz	14255
414	Reitplatz	7798
	Summe 410 – 419	22053
421	Park	18173
422	Spielplatz, Bolzplatz	8288
427	Wochenendplatz	5940
429	Grünanlage	2420
	Summe 420 – 429	34821
	Summe 400 – 499	56874
512	Einbahnige Straße	206981
	Summe 510 – 519	206981
521	Fahrweg	383528
522	Fußweg	112
	Summe 520 – 529	383640



531	Parkplatz	867
534	Mehrzweckplatz	3269
	Summe 530 – 539	4136
	Summe 500 – 599	594757
611	Ackerland	3385005
	Summe 610 – 619	3385005
621	Grünland	1190877
	Summe 620 – 629	1190877
631	Gartenland	73172
	Summe 630 – 639	73172
	Summe 600 – 699	4649054
710	Laubwald	7410
	Summe 710 – 719	7410
720	Nadelwald	185458
	Summe 720 – 729	185458
730	Mischwald	6033269
	Summe 730 – 739	6033269
740	Gehölz	7568
	Summe 740 – 749	7568
	Summe 700 – 799	6233705
840	Bach	34981
	Summe 840 – 849	34981
850	Graben	3487
	Summe 850 – 859	3487
880	Teich, Weiher	6980
	Summe 880 – 889	6980
	Summe 800 – 899	45448



933	Denkmal	463
	Summe 940 – 949	463
959	Unland	55145
	Summe 950 – 959	55145
	Summe 900 – 999	55608
	Gesamtsumme	12308497
	Anzahl Flurstücke der Gemarkung	2133
	Anzahl Bestände der Gemarkung	1017

Münster

114	Gebäude- und Freifläche – Kirche	1394
116	Gebäude- und Freifläche – Soziales	3676
117	Gebäude- und Freifläche – Sicherheit und Ordnung	2007
	Summe 110 – 119	7077
131	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	159891
132	Gebäude- und Freifläche – Doppelbebauung	2019
130	Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke	90201
	Summe 130 – 139	252111
172	Gebäude- und Freifläche – Handwerk	2878
174	Gebäude- und Freifläche – Lagerung	12349
175	Gebäude- und Freifläche – Transport	357
	Summe 170 – 179	315584
210	Gebäude- und Freifläche – Mischnutzung mit Wohnen	121
211	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit öffentlichen Zwecken	856
213	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Gewerbe und Industrie	9154
	Summe 210 – 219	10131
236	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr	7079
	Summe 230 – 239	7079
250	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	635
251	Gebäude- und Freifläche zu Wasserversorgungsanlagen	387
252	Gebäude- und Freifläche zu Elektrizitätsversorgungsanlagen	338
	Summe 250 – 259	4830
8	Gebäude- und Freifläche – land- und	22311



forstwirtschaftlicher Betrieb		
273	Gebäude- und Freifläche – Wohnen und Betrieb (Landwirtschaft)	14831
	Summe 270 – 279	37142
281	Gebäude- und Freifläche – Sport	9632
286	Gebäude- und Freifläche – Wochenendhaus	50
	Summe 280 – 289	9682
290	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	6347
291	Bauplatz	5282
	Summe 290 – 299	11629
	Summe 100 – 299	355265
320	Halde	2903
322	Schutthalde	2843
	Summe 320 – 329	5746
330	Lagerplatz	446
	Summe 330 – 339	446
	Summe 300 – 399	6192
411	Sportplatz	23574
416	Freibad	6456
	Summe 410 – 419	30030
420	Grünanlage	6499
421	Park	1885
422	Spielplatz, Bolzplatz	4676
427	Wochenendplatz	254
	Summe 420 – 429	13314
	Summe 400 – 499	43344
510	Straße	35777
511	Mehrbahnige Straße	52145
512	Einbahnige Straße	64593
	Summe 510 – 519	152515
520	Weg	462244



521	Fahrweg	12015
	Summe 520 – 529	474259
531	Parkplatz	86
	Summe 530 – 539	86
	Summe 500 – 599	626860
611	Ackerland	3657404
	Summe 610 – 619	3657404
621	Grünland	618635
	Summe 620 – 629	618635
631	Gartenland	22825
	Summe 630 – 639	22825
680	Landwirtschaftliche Betriebsfläche	3872
	Summe 680 – 689	3872
	Summe 600 – 699	4302736
710	Laubwald	2261
	Summe 710 – 719	2261
720	Nadelwald	83895
	Summe 720 – 729	83895
730	Mischwald	2623573
	Summe 730 – 739	2623573
740	Gehölz	55742
	Summe 740 – 749	55742
	Summe 700 – 799	2765471
840	Bach	20599
	Summe 840 – 849	20599
850	Graben	14798



	Summe 850 – 859	----- 14798
	Summe 800 – 899	----- 35397
941	Friedhof	6588
	Summe 940 – 949	----- 6588
950	Unland	11544
	Summe 950 – 959	----- 11544
	Summe 900 – 999	----- 18132
	Gesamtsumme	----- 8153397
	Anzahl Flurstücke der Gemarkung	2001
	Anzahl Bestände der Gemarkung	659

Haintchen

112	Gebäude- und Freifläche – Bildung und Forschung	1294
114	Gebäude- und Freifläche – Kirche	3317
116	Gebäude- und Freifläche – Soziales	4719
118	Gebäude- und Freifläche – Friedhof	8528
	Summe 110 – 119	----- 17858
122	Gebäude- und Freifläche – freistehender Wohnblock	2712
	Summe 120 – 129	----- 2712
131	Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	190140
132	Gebäude- und Freifläche – Doppelbehausung	622
	Summe 130 – 139	----- 190762
172	Gebäude- und Freifläche – Handwerk	2585
174	Gebäude- und Freifläche – Lagerung	2100
	Summe 170 – 179	----- 4685
213	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Gewerbe und Industrie	8366
	Summe 210 – 219	----- 8366
236	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr	4811
	Summe 230 – 239	----- 4811
251	Gebäude- und Freifläche zu Wasserversorgungsanlagen	1125
252	Gebäude- und Freifläche zu	358



Elektrizitätsversorgungsanlagen		
	Summe 250 – 259	1483
272	Gebäude- und Freifläche – land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	21959
273	Gebäude- und Freifläche – Wohnen und Betrieb (Landwirtschaft)	17482
279	Gebäude- und Freifläche für Land- und Forstwirtschaft	971
	Summe 270 – 279	40412
281	Gebäude- und Freifläche – Sport	18957
286	Gebäude- und Freifläche – Wochenendhaus	6891
	Summe 280 – 289	25848
291	Bauplatz	32832
	Summe 290 – 299	32832
	Summe 100 – 299	329769
341	Wasserversorgungsanlagen	2277
	Summe 340 – 349	2277
	Summe 300 – 399	2277
411	Sportplatz	6270
416	Freibad	3380
	Summe 410 – 419	9650
421	Park	29478
422	Spielplatz, Bolzplatz	329
427	Wochenendplatz	3908
429	Grünanlage	6772
	Summe 420 – 429	40487
	Summe 400 – 499	50137
512	Einbahnige Straße	126115
	Summe 510 – 519	12611



521	Fahrweg	524105
520	Weg	226
	Summe 520 – 529	524331
531	Parkplatz	245
	Summe 530 – 539	245
	Summe 500 – 599	650691
611	Ackerland	1729722
	Summe 610 – 619	1729722
621	Grünland	1641006
	Summe 620 – 629	1641006
631	Gartenland	29718
	Summe 630 – 639	29718
	Summe 600 – 699	3400446
710	Laubwald	135306
	Summe 710 – 719	135306
720	Nadelwald	58518
	Summe 720 – 729	58518
730	Mischwald	7303000
	Summe 730 – 739	7303000
740	Gehölz	44144
	Summe 740 – 749	44144
	Summe 700 – 799	7540968
840	Bach	27727
	Summe 840 – 849	27727
850	Graben	229
	Summe 850 – 859	229
880	Teich, Weiher	9880
	Summe 880 – 889	9880



890 Sumpf	2060
Summe 890 – 899	2060
Summe 800 – 899	39896
934 Bildstock	168
939 Historische Anlage	55
Summe 930 – 939	223
950 Unland	7712
Summe 950 – 959	7712
Summe 900 – 999	7935
Gesamtsumme	12022119
Anzahl Flurstücke der Gemarkung	1641
Anzahl Bestände der Gemarkung	635

Eine Aufaddierung der Flächen der Nutzung ergab für das gesamte Gemeindegebiet Selters folgende Aufstellung:

111 Gebäude- und Freifläche öffentliche Verwaltung	1855
112 Gebäude- und Freifläche - Bildung und Forschung	33771
114 Gebäude- und Freifläche – Kirche	11916
116 Gebäude- und Freifläche – Soziales	24880
117 Gebäude- und Freifläche – Sicherheit und Ordnung	7641
118 Gebäude- und Freifläche – Friedhof	16730
Summe 110 –119	96793
122 Gebäude- und Freifläche – freist. Wohnblock	2712
130 Gebäude- und Freifläche – für Wohnzwecke	90201
131 Gebäude- und Freifläche – Einzelhausbebauung	1089751
132 Gebäude- und Freifläche – Doppelbehausung	5406
133 Gebäude- und Freifläche – Reihenhausbebauung	2679
Summe 130 – 139	1190749
9 Gebäude- und Freifläche – Bank, Kredit	751
144 Gebäude- und Freifläche – Handel	8346
145 Gebäude- und Freifläche – Messe, Ausstellung	1286
146 Gebäude- und Beherbergungen	11494
147 Gebäude- und Freifläche – Restauration	978
Summe 140 – 149	22855



171	Gebäude- und Freifläche – Produktion	25101
172	Gebäude- und Freifläche – Handwerk	9975
173	Gebäude- und Freifläche – Tankstelle	2105
174	Gebäude- und Freifläche – Lagerung	26650
175	Gebäude- und Freifläche – Transport	357
179	Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie	3428
	Summe 170 – 179	67616
210	Gebäude- und Freifläche – Mischnutzung mit Wohnen	121
10	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit öffentlichen Zwecken	1539
11	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Handel und Dienstleistungen	1154
12	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt – Wohnen mit Gewerbe und Industrie	164568
216	Gebäude- und Freifläche gemischt genutzt - Gewerbe und Industrie mit Wohnen	723
219	Gebäude- und Freifläche – Mischnutzung mit Wohnen	94838
	Summe 210 – 219	262943
232	Gebäude- und Freifläche zu Schienenverkehrsanlagen	786
236	Gebäude- und Freifläche für ruhenden Verkehr	17425
	Summe 230 – 239	18211
250	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	635
251	Gebäude- und Freifläche zu Wasserversorgungsanlagen	24780
13	Gebäude- und Freifläche zu 16740 Elektrizitätsversorgungsanlagen	
254	Gebäude- und Freifläche zu Funk- und Fernmeldewesen	2288
259	Gebäude- und Freifläche zu Versorgungsanlagen	19
	Summe 250 – 259	44462
261	Gebäude- und Freifläche zu Abwasserbeseitigungsanlagen	25059
269	Gebäude- und Freifläche zu Entsorgungsanlagen	752
	Summe 260 – 269	25811
14	Gebäude- und Freifläche – Land- und forstwirtschaftliches Wohnen	812
272	Gebäude- und Freifläche – Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	69635
273	Gebäude- und Freifläche – Wohnen und Betrieb (Landwirtschaft)	135663
274	Gebäude- und Freifläche – Gewächshaus	517
279	Gebäude- und Freifläche – Land- und Forstwirtschaft	971
	Summe 270 – 279	207598



281	Gebäude- und Freifläche – Sport	38201
286	Gebäude- und Wochenendhaus	14631
	Summe 280 – 289	52832
290	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	6347
291	Bauplatz	166282
299	Gebäude- und Freifläche ungenutzt	901
	Summe 290 – 299	173530
	Summe 100 – 299	2136400
313	Lehm-, Ton-, Mergelabbauland	49264
320	Halde	2905
322	Schutthalde	2843
330	Lagerplatz	446
	Summe 310 – 330	55458
336	Betriebliche Freifläche	6280
339	Lagerplatz	5903
	Summe 330 – 339	12183
341	Wasserversorgungsanlage	6367
349	Versorgungsanlage	82
	Summe 340 – 349	6449
351	Abfallentsorgungsanlage	10427
	Summe 350 – 359	10427
	Summe 300 – 399	84515
411	Sportplatz	81435
414	Reitplatz	7798
416	Freibad	28560
	Summe 410 – 419	117793
420	Grünanlage	6499
421	Park	97419
422	Spielplatz, Bolzplatz	17442
427	Wochenendplatz	11983
429	Grünanlage	10864
	Summe 420 – 429	144207
	Summe 400 – 499	262000



510	Straße	35777
511	Mehrbahnige Straße	88118
512	Einbahnige Straße	777823
514	Gehweg an Straße	1862
515	Geh- und Radweg an Straße 1108	
	Summe 510 – 519	904688
520	Weg	462244
521	Fahrweg	1302680
522	Fußweg	1448
523	Gang	185
	Summe 520 – 529	1766557
531	Parkplatz	7722
539	Platz	1000
534	Mehrzweckplatz	3269
	Summe 530 – 539	11991
541	Eisenbahngelände	76505
	Summe 540 – 549	76505
	Summe 500 – 599	2759791
611	Ackerland	12143184
	Summe 610 – 619	12143184
621	Grünland	4203458
	Summe 620 – 629	4203458
631	Gartenland	190938
	Summe 630 – 639	190938
680	Landwirtschaftliche Betriebsfläche	3872
	Summe 680 – 689	3872
	Summe 600 – 699	16541452
710	Laubwald	199229
	Summe 710 – 719	199229



720 Nadelwald	334658
Summe 720 – 729	334658
730 Mischwald	17685214
Summe 730 – 739	17685214
740 Gehölz	107454
Summe 740 – 749	107454
Summe 700 – 799	18326555
840 Bach	123981
Summe 840 – 849	123981
850 Graben	46859
Summe 850 – 859	46859
880 Teich, Weiher	16860
	16860
890 Sumpf	2060
	2060
Summe 800 – 899	189760
933 Denkmal	463
934 Bildstock	168
939 Historische Anlage	155
Summe 930 – 939	786
941 Friedhof	20255
Summe 940 – 949	20255
959 Unland	125012
Summe 950 – 959	125012
Summe 900 – 999	145953
Gesamtsumme	40473376
Anzahl Flurstücke der Gemarkung	8105
Anzahl Bestände der Gemarkung	3581



2.5.4 Siedlungsdichte

Die Siedlungsdichte beschreibt die Einwohnerdichte je ha besiedelter Fläche.

Dies ist die Summe der Gemeindeflächen, die nicht landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzt werden und keine Wasserfläche oder Ödland sind. Zur besiedelten Fläche gehören die Bruttogebiete, die Verkehrsflächen, die Erholungs- und Freiflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen.

Niederselters

3165 E / 179,5 ha = 17,6 E/ha

Eisenbach

3296 E / 122,5 ha = 26,9 E/ha

Münster

1227 E / 101,6 ha = 12,1 E/ha

Haintchen

969 E / 94,4 ha = 10,3 E/ha

Die errechneten Siedlungsdichten der Ortsteile Eisenbach und Niederselters geben nicht die wirkliche Siedlungsdichte wieder, da die Bewohner des Sondergebietes "Am Steinfels" im OT Eisenbach gemeldet sind, das Gebiet sich aber auf die Gemarkungen Eisenbach und Niederselters verteilt.

Für die Gemeinde Selters errechnet sich folgende gemittelte Siedlungsdichte.

8657 E / 498 ha = 17,4 E/ha

2.5.5 Nettowohndichte

Die Nettowohndichte beschreibt die Einwohnerdichte je ha Fläche, welche vorherrschend dem Wohnzweck dient. In ihr sind Vorgärten, Hausgärten, Spielplätze und Stellplätze enthalten.

Niederselters

3165 E / 56,8 ha = 55,7 E/ha

Eisenbach

3296 E / 42,1 ha = 78,3 E/ha



Münster

1227 E / 26,2 ha = 46,8 E/ha

Haintchen

969 E / 20,2 ha = 48,0 E/ha

Die errechneten Nettowohndichten der Ortsteile Eisenbach und Niederselters geben nicht die wirkliche Nettowohndichte wieder, da die Bewohner des Sondergebietes "Am Steinfels" im OT Eisenbach gemeldet sind, das Gebiet sich aber auf die Gemarkungen Eisenbach und Niederselters verteilt.

Für die Gemeinde Selters errechnet sich folgende gemittelte Nettowohndichte:

8657 E / 145,3 ha = 59,6 E/ha

2.6 Infrastruktur

Zur Infrastruktur gehören alle Einrichtungen, die der Versorgung der Bevölkerung und der Funktion bzw. der Entwicklung der Wirtschaft dienen.

2.6.1 Verkehr

2.6.1.1 Pendlerverkehr

Im Hinblick auf dem Arbeitsmarkt Mittelhessen ist die Pendelbilanz als Überschuß der Berufsauspendler von Bedeutung.

Der Anteil der Berufsauspendler beträgt in der Gemeinde Selters über 80 %.

2.6.1.2 Individualverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Niederselters

Die Verkehrsflächen in der Gemarkung Niederselters setzen sich aus Erschließungsstraßen, der K 511, der K 512, K 513, der L 3449 "Hessenstraße", der B 8, der BAB A3 sowie aus Anlagen der Bahn AG zusammen.

Eisenbach

Die Verkehrsflächen in der Gemarkung Eisenbach setzen sich aus Erschließungsstraßen, der K 511 sowie der L 3449 "Hessenstraße" zusammen.



Münster

Die Verkehrsflächen in der Gemarkung Münster setzen sich aus Erschließungsstraßen, der K 468 sowie der L 3021 zusammen.

Haintchen

Die Verkehrsflächen in der Gemarkung Haintchen setzen sich aus Erschließungsstraßen, der L 3337 sowie der L 3449 "Hessenstraße" zusammen.

2.6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Sämtliche Ortsteile sind mit dem Busnetz an die Oberzentren Limburg und Weilburg und das Unterzentrum Bad Camberg angeschlossen.

Linie 5412

Niederselters

Von Limburg nach Camberg

An Schultagen: 6
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 1

Nur Niederselters nach Oberselters

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 5
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Von Limburg nach Niederselters Bahnhof

An Schultagen: -
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 3

Von Frankfurt über Niedernhausen nach Niederselters Bahnhof

An Schultagen: 1
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 4

Von Limburg nach Niederselters Bahnhof

An Schultagen: -
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 3

Samstag von Limburg nach Camberg

1



Eisenbach

Von Limburg nach Camberg

An Schultagen: 5
Nicht an Schultagen: 1
Mo. – Fr.: 2

Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Samstag von Limburg nach Camberg

3

Münster

Von Limburg nach Camberg

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: 1
Mo. – Fr.: -

Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Samstag von Limburg nach Camberg

1

Haintchen

Von Limburg nach Camberg

An Schultagen: 5
Nicht an Schultagen: 1
Mo. – Fr.: 3



Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Samstag von Limburg nach Camberg

3

Linie 5412

Niederselters

Von Camberg nach Limburg

An Schultagen: 1
Nicht an Schultagen: 1
Mo. – Fr.: 3

Nur Oberselters nach Niederselters

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 5
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 2

Von Niederselters Bahnhof nach Limburg

An Schultagen: -
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Von Niederselters Bahnhof über Niedernhausen nach Frankfurt

An Schultagen: -
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 3

Samstag von Camberg nach Limburg

2

Samstag von Niederselters Bahnhof über Niedernhausen nach Frankfurt

1

Eisenbach

Von Camberg nach Limburg

An Schultagen: -
Nicht an Schultagen: 1
Mo. – Fr.: 6



Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 2

Samstag Camberg nach Limburg

3

Münster

Von Camberg nach Limburg

An Schultagen: -
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 1

Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 2
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: -

Samstag Camberg nach Limburg

1

Haintchen

Von Camberg nach Limburg

An Schultagen: 1
Nicht an Schultagen: 1
Mo. – Fr.: 5

Nur durch Gemeinde

An Schultagen: 1
Nicht an Schultagen: -
Mo. – Fr.: 1

Samstag Camberg nach Limburg

3



2.6.1.4 Schienenverkehr

Im Ortsteil Niederselters besteht ein Anschluß an die elektrifizierte Strecke Frankfurt - Limburg Bahn AG.

Der Bahnhof Niederselters wird mit Personennahverkehrs- und Eilzügen bedient.

Linie 4

Der Ortsteil Niederselters wird mit der Linie 4 aus Richtung Limburg nach Frankfurt von Montag bis Freitag mit 26 Zügen und Samstag mit 21 Zügen bedient.

An Sonn- und Feiertagen fahren 18 Züge.

Von Frankfurt aus nach Limburg fahren Mo – Fr 28 Züge, Samstags 19, an Sonn- und Feiertagen 19 Züge.

In unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Niederselters besteht eine z. Z. ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den "park and ride" - Verkehr.

Der nächste Anschluß für Gütertransporte befindet sich in Bad Camberg.

Die neue ICE-Trasse Frankfurt/Köln verläuft am westlichen Gemarkungsrand von Niederselters parallel zur A3. Der nächstgelegene Haltepunkt ist in Limburg vorgesehen. Parallel zur ICE-Trasse verläuft eine 110 kV Bahnstromleitung.

Allgemeine Auflagen

Für Ihre Planungen in den Ortsteilen Münster; Haintchen und Eisenbach sind keine „Allgemeinen Auflagen“ zu beachten.

Für Ihre Planungen in Niederselters sind nachfolgend aufgeführte „Allgemeinen Auflagen“ zu beachten.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräte zu rechnen. Wir bitten daher im Bauleitverfahren auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die deutsche Bahn AG weder vom Antragssteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzungen der Grundstücke zur Bahnseite hin

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankenden und kriechende



Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Der Bereich vor den Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Vor den Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Der Pflanzabstand zu den Gleisanlagen ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Bahnübergänge (BÜ) im Flächennutzungsplangebiet

Hinweise für alle geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnübergangsanlagen

Bei geplanten Bepflanzungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen, muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer von 50 m auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze, etc.) erhalten bleiben.

Wiederrechtliches Betreten von Bahnanlagen

Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt, Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

2.6.2 Technische Versorgung

Die Angaben über die technische Versorgung beruhen, soweit keine andere Quelle angeben auf Auskünften der Gemeinde Selters.

2.6.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Selters versorgt ihre Ortsteile mit Trinkwasser aus eigenen Gewinnungsanlagen. Ein Anschluß an die überörtliche Wasserversorgung besteht nicht. Die Situation für die einzelnen Trinkwassergewinnungsanlagen läßt sich getrennt nach Ortsteilen wie folgt beschreiben:

Niederselters

Der Ortsteil Niederselters wird mit Trinkwasser aus 2 Schürfungen und 3 Tiefbrunnen versorgt. Für die wasserrechtlichen Entnahmen ist eine Verlängerung beantragt.

- Schürfung "Im Bruch"
- Schürfung "Mannbach"
- Tiefbrunnen I "Hessenstraße"
- Tiefbrunnen II "Im Bruch"
- Tiefbrunnen III "Mannbach" (hier besteht noch ein Entnahmerecht bis 2014)



Die Wasserrechte erlauben eine Gesamtentnahmemenge von 400.000 m³/a für den Ortsteil Niederselters

Eisenbach

Der Ortsteil Eisenbach wird mit Trinkwasser aus 1 Schürfung und 2 Tiefbrunnen versorgt.

- Schürfung "Moorwiese"
- Tiefbrunnen "Bleiche"
- Tiefbrunnen "Bruchwiese"

Die Wasserrechte erlauben eine Gesamtentnahmemenge von 180.000 m³/a für den Ortsteil Eisenbach.

Die beiden Gewinnungsanlagen „Frohndorfer Born“ und „Humborn“ sollen künftig nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt werden, sondern nur noch für die Bewässerung des Sportplatzes im Ortsteil Eisenbach verwendet werden.

Die Gemeinde Selters hat deshalb den Antrag auf Festsetzung eines Wasserschutzgebietes mit Schreiben vom 28.08.2001 zurückgezogen.

Münster

Der Ortsteil Münster wird mit Trinkwasser aus 2 Schürfungen und 1 Tiefbrunnen versorgt.

- Schürfung "Oberurschenbach"
- Schürfstollen "Wilhelmshain"
- Tiefbrunnen "Bezirksstraße"
- Grube Lindenberg (Mai 2000 ans Netz gegangen)

Für die 3 Gewinnungsanlagen besteht ein Wasserrecht bis zum 31.12.2000. Es besteht eine Trinkwasserverbundleitung von Niederselters, Eisenbach nach Münster.

Die Wasserrechte erlauben eine Gesamtentnahmemenge von 180.000 m³/a für den Ortsteil Münster. Für die Grube Lindenberg wurden zusätzlich noch 400.000 m³ beantragt. Die für die Genehmigung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Haintchen

Der Ortsteil Haintchen wird mit Trinkwasser aus 2 Schürfungen und 3 Tiefbrunnen versorgt:

- Schürfung I
- Schürfung II
- Tiefbrunnen I "Steinkaut"
- Tiefbrunnen "Kolbenköpfel"
- Tiefbrunnen "Hubertushof" (Gemarkung Eisenbach)



Von dem Tiefbrunnen "Hubertushof" aus ist eine Trinkwasserverbundleitung zum Ortsteil Eisenbach geplant.

Die Wasserrechte erlauben eine Gesamtentnahmemenge von 90.000 m³/a für den Ortsteil Haintchen.

Wasseraufkommen und Verteilung in Selters

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Einwohner	8.187	8.405	8.387	8.446	8.498	8.657
Wasserbedarf (geförderte Menge) in m³	584.792	521.496	531.531	530.019	485.961	460.554
Summe Eigenförderung in m³	455.228	428.666	423.283	426.957	395.019	460.554
Summe Fremdbezug in m³	0	0	0	0	0	0
Abgabe in der Kommune in m³	432.231	405.324	421.101	427.760	423.747	410.236
Abgabe an Industrie in m³	0	0	0	0	0	38.985
Fremdabgabe insgesamt in m³	51.662	47.279	50.643	50.667	48.199	38.985
Netzverluste	24,5 %	20,5 %	19,0 %	17,5 %	11,7 %	8,9 %
Verbrauch I/EW *d	127	117	121	122	121	117,5

Quelle RPU Wz, Dez 42.1, Stand 14.08.2000

Obwohl die Einwohnerzahlen seit 1994 deutlich gestiegen sind, konnte die Gemeinde Selters die Grundwasserentnahme stetig verringern. Zum einen wurden Netzverluste deutlich vermindert. Zum anderen wirkt sich Anwendung von Trinkwassereinsparungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sowie den privaten Haushalten nachweislich aus.

Die Gemeinde konnte somit den allgemeinen Zielsetzungen des WHG und HWG entsprechen.

2.6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für die Ortsteile Eisenbach, Haintchen und Niederselters erfolgt über den Anschluß an das Gruppenklärwerk "Mittlere Ems" das erst kürzlich auf eine Anlagengröße von insgesamt 46.000 EGW erweitert wurde.

Diese Abwasserreinigungsanlage wurde erweitert, so daß bei dem Erschließen von neuen Wohn- und Gewerbegebieten keine Erweiterung notwendig werden wird. Die Ortsteile Niederselters und Eisenbach wurden 1978 und Haintchen 1985 an die Abwasserreinigungsanlage "Mittlere Ems" angeschlossen.



Der Ortsteil Münster ist seit Mai 1987 an das Gruppenklärwerk "Goldener Grund" angeschlossen. Diese Anlage nitrifiziert und denitrifiziert. Die Endausbaugröße wird mit 27.000 EGW angegeben und gilt als noch nicht ausgelastet, so daß noch Kapazitäten für weitere Anschlüsse bzw. Bevölkerungsentwicklung frei sind.

Quelle: Geschäftsstelle AV Goldener Grund
und AV Mittlere Ems.

2.6.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Limburg-Weilburg sichergestellt.

Derzeit ist nachfolgendes Entsorgungssystem eingerichtet.

Hausmüll: Abfuhrtermine 14 tägig

Bio-Tonne: Abfuhrtermine 14 tägig

Papiertonne: Abfuhrtermine monatlich

Wertstoffsack: Abfuhrtermine monatlich

Sonderabfall: Abfuhrtermine 1 mal jährlich

Sammelstellen:

Münster: Obergasse

Haintchen: Festplatz

Eisenbach: Festplatz

Niederselters: Sportlerheim

Zusatztermine sind in Limburg, Weilburg, Bad Camberg, Weilmünster und Hadamar.

Altglas: Altglas-Container-Sammelstellen sind in allen Ortsteilen vorhanden.

Trennung nach Glasfarben: Weiß, Braun, Grün

Sperrmüll: Die Sperrmüllentsorgung erfolgt durch Abrufkarten welche alle Haushalte erhalten. (2 Termine/Jahr)

Gehölzschnitt: Die Gehölzschnittentsorgung erfolgt durch Abrufkarten nur in der Zeit vom 1 März bis 31 Mai und vom 1. September bis 30. November (2 Termine/Jahr a max. 2 cbm)

Besonderes Angebot der Gemeinde Selters: Häcklerdienst

Direktanlieferung von Abfällen mit Entsorgungsgebühren möglich:



Kreisabfalldeponie Beselich

- a) Abfälle aus Haushaltungen, sperrige Abfälle, Baustellenabfälle (kein Bauschutt), Gewerbeabfälle, Schlämme und dergleichen
- b) Abfälle in Presscontainern
- c) asbesthaltige Abfälle
- d) Schaumstoff- und Mineralfaserabfälle
- e) Soweit Abfälle nach Ziff. a) und b) mit Wertstoffen, Asbest-, Mineralfaserabfällen oder mit Stoffen, die gelagert werden dürfen, vermischt sind, erhöht sich die Gebühr.
- f) Mindestgebühr bei Kleinanlieferungen

Kompostierungsanlagen

- a) Bioabfälle, Gehölzschnitt
(sauber, ohne Fremdstoffe)
- b) Unsortierte bzw. mit Fremdstoffen verunreinigte Bioabfälle und Gehölzschnitt
- c) Mindestgebühr bei Kleinanlieferungen

2.6.2.4 Altflächen, schädliche Bodenveränderungen

2.6.2.4.1 Altflächen

2.6.2.4.1.1 Altablagerungen

Gemäß § 1 (6) Satz 12 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Es sollen deshalb Flächen für Ablagerungen gemäß § 5 (2) 4 BauGB dargestellt werden.

Im Flächennutzungsplan werden alle bekannten Altablagerungen, die in der Altflächendatei des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie registriert sind, gekennzeichnet. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und Erfahrungen kann nicht automatisch davon ausgegangen werden, dass die Böden aller angegebenen Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, andererseits ist aber auch nicht auszuschließen, dass von diesen Flächen eine Gefahr, z. B. für das Grundwasser, ausgeht. Insbesondere sind die Langzeiteffekte von großer Bedeutung.

Zur Feststellung des tatsächlichen Gefährdungspotentiales, das in Altablagerungen vorhanden ist, sind eingehende Untersuchungen erforderlich. Erst aufgrund der sich bei den Erkundungen ergebenden Erkenntnisse können weitere sinnvolle Schritte bis zu Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden. Nach dem derzeitigen Stand der Erkenntnisse kann die genaue Lage und Umgrenzung der bekannten Altablagerungen nicht exakt angegeben werden.



Die in der Planzeichnung eingetragenen Symbole für die Altablagerungen entsprechen dem Rechts- und Hochwert der Altablagerungskataster.

Nachfolgend werden die im Gemeindegebiet von Selters bekannten Altablagerungen kurz beschreiben. Ihre Lage kann aus der Planzeichnung entnommen werden. Die einzelnen Altablagerungsflächen werden in der folgenden Zusammenstellung nur mit den letzten fünf Endnummern Ihrer Schlüsselnummer aufgeführt. Zur Vervollständigung wäre jeweils die „533015“ voranzustellen.

Schlüsselnr.	Z Art Lagebezeichnung	Straße	Hausnr.	Rechts-	Hochwert
533 014 010 000 003	1			3447000	5579330
533 014 010 000 004	1 Laubusfeld III			3451270	5581320
533 014 010 000 005	1			3446660	5582800
533 014 010 000 001	1			3444200	5577820
533 014 010 000 002	1 Winterholz			3445760	5577520
533 014 010 000 006	1			3444100	5577540
533 014 010 000 007	1			3444150	55779070

2.6.2.4.1.2 Altstandorte

Nachfolgende Altstandorte sind bislang gem. AFD erfaßt:
 Altstandorte in der Gemeinde Selters
 Status: Altfläche

Schlüsselnr.	Z Art Lagebezeichnung	Straße	Hausnr.	Rechts-	Hochwert
533 014 020 000 005	2 92-Munitionsniederlage Haintchen (Sprengplatz)	Haintchener Straße		3449200	558080
533 014 030 000 006	2 Fa. F.Platen, Münster	Grube Lindenberg	00		
533 014 040 000 009	2 Standort 4214 der Deutschen Bahn AG	Strecken-kilometer	32-65		

Altstandorte in der Gemeinde Selters
 Status: Altlast aufgehoben/saniert – gesichert

Schlüsselnr.	Z Art Lagebezeichnung	Straße	Hausnr.	Rechts-	Hochwert
533 014 040 000 008	2 Fa. Lothar Kloft Retarder GmbH	Eisenbacher Straße	31	3445127	5578248

2.6.2.4.2 Altlastenverdachtsfälle

Innerhalb des Plangebietes befindet sich keine derzeit konkret als altlastenverdächtig festgestellte Altfläche oder sonstige behördlich bekannte Altlastenverdachtsfläche.

2.6.2.4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort Fa. Lothar Kloft Retarder GmbH in der Eisenbacher Straße 31 in Niederselters. Dabei handelt es sich um



einen Altstandort, für den die Altlastenfeststellung auf Grund der langfristig festgelegten Sicherung aufgehoben worden ist.

Dieses Grundstück ist im Flächennutzungsplan bzw. im Erläuterungsbericht entsprechend als Altlast aufgehoben/saniert dargestellt.

Grundsätzlich ist eine bauliche Nutzung von Altlasten ohne Zustimmung der Altlastenbehörde nicht zulässig. Da jedoch im Einzelfall eine Bebauung, z.B. auch in Verbindung mit einer Sicherung/Sanierung der Altlast möglich und sinnvoll sein kann, ist bei Bauabsichten für diese Flächen die Altlastenbehörde zu informieren und möglichst schon im Vorfeld von Genehmigungsverfahren zu beteiligen. In diesem speziellen Fall ist bereits ein entsprechendes Verfahren unter Beteiligung des RPU Wetzlar anhängig.

2.6.2.4.4 Sonstige schädliche Bodenveränderungen/Grundwasserschadensfälle

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Gießen- Abteilung Staatliches Umweltamt Wetzlar – liegenden Grundwasserschadensfälle oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen.

2.6.2.5 Elektrizitätsversorgung

Die Energieversorgung mit Elektrizität und Gas mit Elektrizität und Gas erfolgt für die Ortsteile Eisenbach, Niederselters und Münster durch die Süwag.

Der Ortsteil Haintchen wird durch die AfE versorgt.

Die geplante 380-kV-Leitung Limburg – Kriftel (geplanter Umbau für die v.g. vorhandene 220 kV-Leitung) wird im Bereich der Gemeinde Selters planerisch nicht mehr verfolgt wird.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und bei der Bearbeitung des integrierten Landschaftsplanes wird beachtet, dass die bestehende Hochspannungsfreileitung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert ist.

In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdeten Bäume und Sträucher ist zulässig, auch so weit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

Nach § 38 BnatSchG dürfen Flächen, die ausschließlich oder überwiegend der Ver- oder Entsorgung dienen - einschließlich der hierfür als schutzbedürftig



erklärten Gebiete- und die Flächen, die in einem verbindlichen Plan für die genannten Zwecke ausgewiesen sind, in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Für die ausgewiesenen Bereiche des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes haben die Leitungen Bestandschutz.

Bei geplanten Anpflanzungsmaßnahmen ist folgendes zu beachten:

- Sollten höherwachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Leitung beschädigt wird. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Entwuchshöhen gestaffelt sind.
- Es ist erforderlich, alle die RWE Net betreffenden Maßnahmen im Einzelfall rechtzeitig mit Ihnen abzustimmen, damit leitungsgefährdende Verrichtungen vermieden und insbesondere die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände eingehalten werden können.

2.6.2.6 Gasversorgung

Die Ortsteile Eisenbach, Münster und Niederselters sind an die Gasversorgungsstruktur der Ruhrgas-AG angeschlossen.

2.6.2.7 Einrichtungen der Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Aus Gründen der Aktualität hat die Telekom derzeit keine Bestandspläne vorgelegt. Seitens der Telekom wird in den künftigen Bebauungsplanverfahren detailliert Stellung genommen.

2.6.3 Soziale Versorgung

2.6.3.1 Erziehungs- und Bildungseinrichtung

Jeder Ortsteil verfügt über einen Kindergarten:

- | | |
|----------------------|------------------------------|
| Niederselters | - katholischer Kindergarten |
| Eisenbach | - katholischer Kindergarten |
| Münster | - evangelischer Kindergarten |
| Haintchen | - allgemeiner Kindergarten |

Der Ortsteil Haintchen verfügt über eine Grundschule.



In Niederselters befindet sich die Mittelpunktschule "Goldener Grund" mit Grund- und Hauptschule sowie einem Realschulzweig.

Weitere Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sind in der Gemeinde Selters nicht vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Idstein, Bad Camberg, Limburg und Weilburg.

Fort- und Weiterbildungskurse verschiedener Art werden durch die Kreisvolkshochschule Limburg-Weilburg vor Ort angeboten.

2.6.3.2 Ärztliche Versorgung

In Münster und Niederselters sind Ärzte für Allgemeinmedizin ansässig. In Eisenbach und Niederselters praktiziert je ein Zahnarzt. Eine Apotheke ist in Niederselters vorhanden.

2.6.3.3 Gemeinschaftseinrichtungen und Grundversorgung

Es sind folgende Einrichtungen in den einzelnen Ortsteilen vorhanden:

Niederselters

Bäcker	3
Metzger	1
Supermarkt	2
Blumengeschäft	2
Restaurant	2
Bank	3
Postagentur	1
Apotheke	1
Möbelhaus	1
Kindergarten	1
Friseur	3
Autohaus	2
Krandienst	1
Garten und Landschaftsbauer	1
Bestattungsinstitut	1
Bahnhof	1
Kneipen	4
Baufirmen	2
Schule	1
Turnhalle	2
Sportplätze	2
Elektrohandel	1
Reisebüro	1
Sonnenstudio	2
Getränkhandel	2
Schreibwarengeschäft	1



Architekturbüro	1
Schlosserei	1
Altersheim	1
ev. Kirche	1
kath. Kirche	1
Pfarrheim	1
Reiterzubehörgeschäft	1
Freibad	1
Minigolfplatz	1
Tennisplätze	4
Druckerei	2
Modegeschäfte	2
Teppichhandel	1
KFZ & Zweiradwerkstatt	1
Kegelbahn	1
Tankstelle	1

Eisenbach

Restaurant	3
Kegelbahn	1
kath. Kirche	1
Metzger	1
Bäckerverkaufsstelle	2
Getränkehandel	1
Fliesenleger	2
Baufirma	1
Autohaus	1
Sägewerk	1
Dachdecker	1
Lackiererei	1
Post	1
Bank	2
Grillhütte	1
Sportplatz	1
Reitplatz	1
Festhalle	1
Elektrogeschäft	1

Münster

ev. Kirche	1
Sportplatz	1
Tennisplatz	2
Mehrzweckhalle	1
Dachdecker	1
Fliesenleger	1



Getränkhandel	1
Elektrogeschäft	1
Lebensmittelgeschäft	1
Gaststätte	2
Autohaus	1
Grillhütte	1
Tankstelle	1
Spenglerei	1

Haintchen

kath. Kirche	1
Autohaus	1
Gaststätten	2
Sportplatz	1
Metzger	1
Lebensmittelgeschäft	1
Banken	1
Dachdecker	1
Zimmerei	1
Baufirma	1
Kegelbahn	1
Grillhütte	1
Heizung und Installation	2
Elektroinstallation	1

2.6.3.4 Pfarrbezirke

Niederselters

evangelische Kirchengemeinde Bad Camberg
katholische Kirchengemeinde St. Christophorus

Eisenbach

evangelische Kirchengemeinde Bad Camberg
katholische Kirchengemeinde St. Peter Eisenbach

Münster

evangelische Kirchengemeinde Münster
katholische Kirchengemeinde Aumenau-Langhecke



Haintchen

evangelische Kirchengemeinde Wolfenhausen
katholische Kirchengemeinde St. Nikolaus Haintchen

2.6.3.5 Naherholung

Besondere Flächen für die Naherholung sind nicht ausgewiesen.

Der Naherholung dienen sicherlich auch die Gemeinschaftseinrichtungen, wie Schwimmbad, Minigolfanlage, sonstige Sportplätze und die Wanderwege.

2.6.3.6 Brandschutz

Der Brandschutz ist durch das Vorhandensein entsprechender Einrichtungen der "Freiwilligen Feuerwehr" in sämtlichen Ortsteilen gewährleistet.

2.7 Gemeindestatistik

Die nachfolgenden Angaben sind, soweit nichts anderes angegeben der Hessischen Gemeindestatistik 1999 auf Datengrundlage von 1998 entnommen.

2.7.1 Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt:	8.056
Davon männlich:	4.116 = 51,1 %
Davon weiblich:	3.940 = 48,9 %

Altersklassenverteilung

unter 6 Jahre:	471 = 5,8 %
6 bis unter 15 Jahre:	721 = 8,9 %
15 bis unter 65 Jahre:	5740 = 71,3%
65 oder mehr Jahre:	1124 = 14,0 %

Deutsche / Nichtdeutsche Bevölkerung

Deutsche Bevölkerung:	7569
Nichtdeutsche Bevölkerung:	442 = 6,0 %



Natürlich Bevölkerungsbewegung

Lebend geborene:	64
Gestorbene:	70
Entwicklung:	- 6

Wanderungsbewegung

<u>Zugezogene insgesamt:</u>	560
davon Erwerbstätige:	292
davon nicht Erwerbstätige:	268
davon deutsch:	404
davon nichtdeutsch:	156

<u>Fortgezogene insgesamt:</u>	507
davon Erwerbstätige:	269
davon nicht Erwerbstätige:	238
davon deutsch:	354
davon nicht deutsch:	153

Wanderungssaldo insgesamt: + 53

2.7.2 **Erwerbsverhältnisse**

In der Gemeinde Selters beschäftigte Arbeitnehmer:	455
davon weibliche:	195
Land- und Forstwirtschaft:	-
Produzierendes Gewerbe:	208
Handel:	61
Verkehr-, Kredit- und Versicherungswesen, Dienstleistungen:	124
übrige Bereiche:	-
Beschäftigte ausländische Arbeitnehmer:	58
Beschäftigte in beruflicher Ausbildung:	32



2.7.3 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt: 33

davon mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (FL) von

unter 1 ha	-
1 – 2 ha	-
2 – 5 ha	•
5 – 10 ha	3
10 – 15 ha	•
15 – 20 ha	5
20 – 25 ha	•
25 – 30 ha	•
30 – 40 ha	3
40 – 50 ha	4
50 und mehr ha	11

Landwirtschaftliche Betriebsfläche insgesamt: 1419 ha

Dauergrünland	470 ha
Ackerland	949 ha

Getreide insgesamt:	605 ha
davon	
Weizen:	273 ha
Roggen:	17 ha
Gerste:	268 ha
Hafer:	37 ha
Hackfrüchte:	27 ha
Gemüse, Erdbeeren etc:	-



Winterraps:	101 ha
Futterpflanzen:	82 ha
Brache:	117 ha

2.7.4 **Rindvieh- und Schweinehaltung (1996)**

Rindviehhalter insgesamt:	20
darunter Milchkuhalter:	8
Rindvieh insgesamt:	1004
darunter	
Kälber (bis ½ Jahr)	145
Milchkühe	229
Schlacht + Mastrinder	196
Schweinehalter insgesamt:	13
darunter Sauenhalter:	1
Schweine insgesamt:	481
darunter Mastschweine:	273

2.7.5 **Flächennutzung (1997)**

Gesamtfläche 4047 ha

Gebäude und Freifläche	210 ha = 5,2 %
Betriebsfläche	9 ha = 0,2 %
Erholungsfläche	23 ha = 0,6 %
Verkehrsfläche	275 ha = 6,8 %
Landwirtschaftsfläche	1663 ha = 41,1 %
Waldflächen	1833 ha = 45,3 %
Wasserflächen	19 ha = 0,5 %
Andere Nutzung	15 ha = 0,4 %



2.7.6 **Verarbeitendes Gewerbe**

Betriebe insgesamt:	6
Beschäftigte:	57
Vorleistungsgüterproduzenten:	5
Verbrauchsgüterproduzenten:	1

2.7.7 **Baugenehmigungen / Baufertigstellungen**

Gebäude

Baugenehmigungen insgesamt:	39
darunter 1 bis 2 Fam. Häuser:	37

Wohnungen

Wohnungen insgesamt:	57
davon in	
Einfamilienhäusern:	24 = 42,1 %
Zweifamilienhäusern:	26 = 45,6 %
Mehrfamilienhäusern:	7 = 12,3 %
Bruttowohnfläche insgesamt:	7231 m ²

Nichtwohngebäude

Gebäudeanzahl:	9
Umbauter Raum:	2585 m ²
Nutzfläche:	638 m ²

Baufertigstellungen

Insgesamt:	27
davon 1 und 2 Fam. Häuser:	23



2.7.8 Wohnungsbestand

Bestand an Wohnungen insgesamt: 2881

Davon mit Räumen einschl. Küche

1 Raum:	20
2 Räume:	83
3 Räume:	369
4 Räume:	661
5 Räume:	616
6 Räume und mehr:	1132

Räume insgesamt: 14.956

Wohnfläche insgesamt: 30400 m²

Wohngebäude insgesamt: 2056

davon mit

1 Wohnung:	1.435
2 Wohnungen:	520
3 und mehr Wohnungen:	101

2.7.9 Fremdenverkehr

In der Hessischen Gemeindestatistik werden für Selters keine Angaben gemacht. Die nachfolgende Zusammenstellung basiert auf Angaben der Gemeindeverwaltung (Unterkunftsverzeichnis).

	Niederselters	Eisenbach	Münster	Haintchen	Selters gesamt
Anzahl Unterkünfte	2	4	2	3	11
Zahl der Betten	9	32	14	30	85
Einzelzimmer	1	3	-	1	5
Doppelzimmer	4	10	7	10	31
Dreibettzimmer	-	3	-	3	6



2.7.10 **Lohn- und Einkommenssteuer (1995)**

Steuerpflichtige insgesamt:	2429
Gesamtbetrag der Einkünfte:	144.093.000 DM
Mittleres Einkommen je Steuerpflichtiger:	59.322 DM
Festgesetzte Steuern:	23.185.000 DM

2.7.11 **Umsatzsteuer**

Gesamtsteuerpflichtige:	165
Umsatz (Lieferung und Leistungen):	94.000.000 DM

	Steuerpflichtig	Umsatz
Verarbeitendes Gewerbe	17	9.000.000 DM
Handel, Kfz-Reperatur u. a.	53	50.000.000 DM
Grundstücks- und Wohnungswesen	34	10.000.000 DM
Öffentlich und persönl. Dienstleistungen	16	2.000.000 DM
Restliche Wirtschaftszweige	54	23.000.000 DM

2.8 **Ausgleichsflächen**

In der Gemarkung Selters sind nachfolgende Ausgleichsflächen, über Bebauungsplan festgesetzt oder planfestgestellt (ICE-Trasse), rechtskräftig ausgewiesen.

Die Darstellung im FNP erfolgt über 5 (2) 10 BauGB mit entsprechender Kennzeichnung und Nummerierung:

Nr.	Grundstück Flur-Flurst.	Fläche	B-Plan	Zielbiotop
1.	9 – 108	3.256	Flur 5 + 6	Ruderalstreifen, Obstbäume
2.a	5 – 57	6.720	Weidenbusch II	Wiesenbrache mit Obstgehölz
2.b	12 – 86	2.431	Weidenbusch II	Gehölz mit Bäumen
3.a	8 – 62, 63, 64 tlw., 65 tlw., 66	ca. 5000	Winterholz	



3.b	14 – 39	2.753	Winterholz	Bachbegleit. Gehölzraum
4.a	12 – 138	...	Bauhof	Sträucher und Gehölz
4.b	12 – 138	5.643	Winterholz	Gehölz
4.c	12 – 138	1.200	Weidenbusch II	Streuobst
5.a	11 – 182/14	3.865	In der Flußet	Gehölzstreifen mit Obstbäumen
5.b			In der Flußet	Ortsrandeingrünung
6.a	1 – 125/2, 124, 125/1 123 tlw.	9.600	Dunger	Hochhecke, Wiesenbrache, Obstbäume
6.b	3 – 157	3.196	Dunger	Streuobst
7.	3 – 58,59	8.162	Auf m Niederseltersweg	Mähwiese, Gehölzstreifen, Streuobst
8.a	19 – 31	3.230	Laubusfeld III	Gehölzriegel
8.b	4 – 6	2.890	Laubusfeld III	Streuobst
9.	3 – 158 tlw.	1.340	Sportplatz Münster	Hochhecken als Feldgehölz
10.a	1 - 18	6.800	Sportplatz Haintchen	Streuobst, Hecke
10.b	9 – 38 tlw.	3.792	Sportplatz Haintchen	Extensivwiese, Bachauenwald
DB			Deutsche Bundesbahn (ICE Strecke)	
11.	16 – 4 tlw.	486	Auf dem Heuberg	Mähwiese mit Obstbäumen
12.a	14 – 46 37 tlw	2000	Im Pfaffenacker	Hochstauden, Extensivwiese
12.b	14 – 37 tlw.	550	Ausbau Feldweg	Extensivwiese



3.0 Analyse und Prognose

Die Analyse umfaßt die Auswertung und Interpretation der durch die Bestandsaufnahme erhaltenen Daten.

Prognosen sind Vorausschätzungen künftiger Entwicklungen aufgrund von Daten der Gegenwart und Vergangenheit.

Als Voraussetzung für den Flächennutzungsplan werden vor allem Bevölkerungsprognosen, regionale Wirtschafts- und Arbeitsplatzprognosen, Verkehrsprognosen sowie Vorausschätzungen des Wohnungsbedarfs und des Wohnungsmarktes benötigt.

3.1 Einwohnerentwicklung

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen, die Zahl der Schüler, der Haushalte und des Arbeitskräftepotentials sind maßgebliche Teilaspekte der räumlichen Entwicklung. Für den Flächennutzungsplan bildet daher die Bevölkerungsprognose eine entscheidende Grundlage.

Die Bevölkerungsentwicklung eines Gebietes wird von folgenden drei Grundfaktoren bestimmt:

- von der biologischen Struktur der Bevölkerung und ihren natürlichen Reproduktionskräften;
- von der Wirtschaftskraft der Region, d. h. dem Ausstattungsgrad mit Produktionsmitteln und Erwerbsmöglichkeiten, um einen angemessenen Lebensstandard zu erzielen;
- von der Infrastrukturausstattung eines Raumes.

Die beiden letztgenannten Faktoren sind die unterscheidenden Bestimmungsgrößen für Art, Umfang und Richtung der Wanderungen.

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung des Regionalplanes 2001

Projektion der Bevölkerung für die Gemeinde Selters gem. Regionalplan

Bevölkerung Stand 31.12.1993: 7.722

Bevölkerung Stand 31.12.1996: 7.552

Natürliche Entwicklung bis 2000: 7.552

Projektion 2010: 8.700



Der Regionalplan Mittelhessen 2001 (RPM) wurde am 20.10.2000 von der Regionalversammlung beschlossen und am 24.04.2001 von der Landesregierung genehmigt. In dem Erlass zur Genehmigung des Regionalplans Mittelhessen wird u.a. Folgendes dargelegt: „Soweit die fachplanerischen Aussagen im Regionalplan in einem engen Bezug zur Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur stehen, sind die aktualisierten Perspektiven der neuen Bevölkerungsprojektion bei der Umsetzung des Regionalplans anzuwenden“.

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 projiziert für Mittelhessen deutlich verringerte Bevölkerungswerte im Vergleich zum RPM. Es wird danach die Bevölkerung in Mittelhessen von derzeit ca. 1.060.000 Einwohner (2000) auf 1.040.000 (also um ca. 20.000 Einwohner) im Jahre 2010 zurückgehen. Für das Jahr 2015 sinkt demnach die Einwohnerzahl in Mittelhessen auf unter 1.000.000 Einwohner (997.900).

Die Bevölkerungsprojektion für Selters ist entsprechend der Vorgaben aus dem „Landesentwicklungsplan Hessen 2000“ und der daraus ermittelten voraussichtlichen Entwicklung für die Städte und Gemeinden der Region Mittelhessen für Selters wie folgt zu Grunde zu legen:

Bevölkerung in Selters am	31. Dezember 1998	8.056 Einwohner
Projektion	31. Dezember 2010	7.700 Einwohner
	31. Dezember 2020	7.400 Einwohner

Für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten u. Sterbefälle ohne Zu- und Abwanderungen) ist für 2020 für Selters ein Wert von 7.230 Einwohner ermittelt worden. Diese Prognose resultiert auf dem tatsächlichen Altersaufbau Stand 31.12.1998.

Der absehbare Bevölkerungsrückgang ist kein Phänomen, das nur für Selters erwartet wird. Vielmehr ist bundesweit mit unterschiedlich ausgeprägten Rückgängen der Einwohnerzahlen zu rechnen. Die Unterschiede ergeben sich aus der verschiedenartigen Ausgangszusammensetzung der Altersstrukturen in den Städten und Gemeinden. Bei den hier ermittelten Werten sind diese unterschiedlichen Ausgangssituationen berücksichtigt, sodass die Entwicklung für Selters individuell errechnet wurde.

3.1.2 Bevölkerungsentwicklung nach der Zinseszinsformel

Bei der Bevölkerungsentwicklung nach der Zinseszinsformel werden die in der Vergangenheit gültigen Entwicklungsfaktoren auch für die Zukunft als gültig unterstellt.

Der Zusammenhang zwischen extrapolierte Größe und ihren Einflußfaktoren bleibt unberücksichtigt.

In der Einwohnerzahl für die Prognose sind nur die Hauptwohnsitze enthalten, um einheitlich in der Planungsregion zu verfahren.

Der Bevölkerungszuwachsfaktor wird für den Zeitraum von 1993 bis 1999 errechnet.



Einwohner Gemeinde Selters, Stand 31.12.1993 ohne NW: 7.804

Einwohner Gemeinde Selters, Stand 31.12.1999 ohne NW: 8.269

Die Zuwachsrate innerhalb der letzten 6 Jahre beträgt insgesamt 5,96 %, der mittlere jährliche Zuwachs beträgt 0,993 %.

Dies ergibt für das Jahr 2010 eine Einwohnerzahl von:

$$E_{2010} = 8269 * (1 + 0,993 \% / 100)^{10} = 9127 \text{ E}$$

Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 858 E.

3.2 Flächen

3.2.1 Wohnbaufläche

Die Beschreibung des derzeitigen Zustands erfolgt für jeden Ortsteil - aufgrund der verschiedenartigen Wohnsiedlungsflächenentwicklung - getrennt.

Niederselters

Der Ortsteil Niederselters verfügt neben seinem historischen Ortskern über acht weitere Siedlungsgebiete.

Das Gebiet zwischen der B 8 "Frankfurter Straße" und dem Emsbach weist eine gemischte Bebauung von landwirtschaftlichen Betrieben sowie Mehrfamilienhäusern auf und ist vermutlich neben dem historischen Ortskern mit der älteste Teil von Niederselters.

Um die Jahrhundertwende entstanden östlich und westlich der Ortslage in der "Brunnen-" und "Parkstraße" sowie in der "Daubornerstraße" Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Als Nachkriegsbebauung sind die Straßenzüge "Am Mittelberg" und die "Klosterstraße" zu nennen.

In den sechziger und siebziger Jahren wurde das Baugebiet entlang der "Taunusstraße" erschlossen.

Seit Mitte der achtziger Jahre wurde das Baugebiet im "Weidenbusch I" und seit 1996 „Weidenbusch II“ besiedelt.

Am südwestlichen Ortsrand im Bereich „Winterholz“ wurde ein neues Wohnbaugebiet erschlossen.

Im Nordwesten der Ortslage wurde das Baugebiet Flur 5 und 6 entwickelt.



Eisenbach

Der Ortsteil Eisenbach hat neben seinem alten Ortskern 3 neuere Wohnsiedlungsgebiete, welche seit 1950 erschlossen wurden: östlich der Ortslage in der Umgebung der "Wiesenstraße", Umgebung der "An der Heth" und westlich der Ortslage "Am Weinberg", "Bergstraße" und "Waldstraße".

Weiterhin das Neubaugebiet „Auf dem Niederseltersweg“ Richtung Schule.

Diese 4 v. g. neueren Siedlungsflächen fügen sich aufgrund der topographischen Lage - vornehmlich am Hang gelegen - harmonisch in die vorhandene Ortslage ein.

Münster

In Münster sind neben dem alten Ortskern ebenfalls 2 Wohnsiedlungsgebiete seit 1950 erschlossen worden:

Nordöstlich der Ortslage bzw. des "Langhecker Weg" sowie nordöstlich der Ortslage in den Straßen "Im Roth", "Am Buchenhang", "Am Hölzersbach" und "Im Münsterfeld".

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „Dunger“ ist rechtskräftig. Mit der Herstellung der Erschließung wird in Kürze begonnen.

Haintchen

Der Ortsteil Haintchen hat neben seinem alten Ortskern ebenfalls 3 neuere Wohnsiedlungsgebiete, die seit 1950 erschlossen wurden: nordöstlich der Ortslage "Am Liebfrauenberg", südwestlich der Ortslage in der Umgebung "Zum Wiesengrund" und "Am Koberg". Das neueste Wohnsiedlungsgebiet befindet sich links und rechts neben der Straße "Laubusweg".

Am nordöstlichen Ortsrand liegt das Neubaugebiet „Laubusfeld III“

Die v. g. Siedlungsflächen nordöstlich und südwestlich sind am Hang gelegen und fügen sich mit der alten Ortslage harmonisch in das Landschaftsbild ein.

3.2.2 Gemischte Bauflächen

Niederselters

In Niederselters verteilen sich die gemischten Bauflächen auf mehrere Gebiete.

Dies sind im einzelnen der alte Ortskern, welcher sich entlang des Seltrisa Ring bis zur anderen Seite der Brunnenstraße ausdehnt. Weitere gemischte Bauflächen befinden sich südlich der Dauborner Straße im Bereich "An den Banngärten".



Außerdem befinden sich südwestlich der B 8 bis zur Limburger Straße und Eisenbacher Straße gemischte Bauflächen.

Eisenbach

Die gemischten Bauflächen umfassen im wesentlichen den Bereich des alten Ortskernes, welcher sich östlich und vor allem westlich der Kirchstraße (K511) und nördlich der Mühlstraße (auch K511) bis zum Taunusblick und Kirchhofstraße erstreckt.

Münster

In Münster erstrecken sich die gemischten Bauflächen von den Ortseingängen bzw. bis zu den Ortsausgängen zu beiden Seiten der Hauptdurchgangsstraßen, welche die Bezirksstraße (L 3021) und die Vorderstraße (K 468) und die Neustraße (auch K 468) sind.

Haintchen

Die gemischten Bauflächen erstrecken sich zu beiden Seiten der unteren und oberen Bachstraße sowie zu links- und rechtsseitig der Hessenstraße zwischen dem Rathaus und der Malawistraße.

3.2.3 Gewerbeflächen

Folgende Gewerbeflächen sind in der Gemeinde Selters getrennt nach Ortsteilen vorhanden:

Niederselters

In Niederselters sind mehrere Gewerbeansiedlungen über die Ortslage verteilt.

Südwestlich der Ortslage befindet sich der Mineralbrunnen. Nordwestlich der B8 ist ein Gewerbegebiet gelegen, in welchem sich ein Baugeschäft, ein KFZ-Vertragshändler, eine Zweigstelle der MKW, der Bauhof sowie das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde befinden.

Eisenbach

Der Ortsteil Eisenbach verfügt über mehrere Gewerbeansiedlungen südlich der Ortslage an dem gegenüberliegenden Hangfuß gelegen.

Eine Zimmerei Druckerei sowie ein KFZ-Vertragshändler sind in der Straße Am Stotz ansässig.



Münster

Im Ortsteil Münster sind entlang der "Bezirksstraße" und im "Gemeindeweg" mehrere Gewerbeansiedlungen gelegen.

Haintchen

Der Ortsteil Haintchen verfügt über keine ausgewiesenen Gewerbeflächen bzw. -gebiete.

3.2.4 Sondergebietsflächen

An der westlichen Gemarkungsgrenze von Eisenbach zu Niederselters ist das Sondergebiet "Am Steinfels" der Wachturm-, Bibel- und Traktat-Gesellschaft Deutscher Zweige e. V. in beiden Teilen der Gemarkung gelegen.

In Niederselters befindet sich ferner die Sonderbaufläche „Winterholz“ für ein Senioren Wohn- und Pflegeheim.

Weiterhin gibt es 3 Sondergebiete als Flächen für Windenergieanlagen.

3.2.5 Flächen für die Naherholung

Der Richtwert für Sportflächen beträgt 4,0 - 5,0 m²/E, für Kleingärten 3,0 - 15,0 m²/E und für allgemeine Grünflächen 12,0 - 25,0 m²/E.

Niederselters

84.195 m²/3165 E = 33,0 m²/E

Eisenbach

48.414 m²/3296 E = 15,3 m²/E

Münster

43.928 m²/1227 E = 37,8 m²/E

Haintchen

7.036 m²/969 E = 7,6 m²/E

Durch die natürlichen Gegebenheiten ist genügend Freiraum für die Naherholung am Rand der Siedlungen vorhanden.

Die bestehenden Freizeiteinrichtungen wie das Schwimmbad in Niederselters, sonstige Sportstätten und Kleingärtenanlagen sind nach den Richtwerten pro m² und Einwohner ausreichend.



3.2.6 Landwirtschaftliche Flächen

Landwirtschaftliche Nutzflächen sind Acker- und Grünland einschließlich Streuwiesen und Nutzungsflächen, Gartenland, soweit es sich um Nutzgärten handelt, Anbauflächen für Wein, Gemüse und Obst sowie Kulturflächen von Gärtnereien.

3.2.6.1 Flächenanteile

Tabelle Flächenbilanz
(Kataster 2000)

Gemarkung	Eisen- bach	Haintchen	Münster	Nieder- selters	Selters Gesamt
Nutzung	(1230)	(1202)	(815)	(798)	(4047)
Ackerland	338,5 ha	173,0 ha	365,7 ha	337,1 ha	1214,3 ha
Grünland	119,1 ha	164,1 ha	61,9 ha	75,3 ha	420,4 ha
Gartenland	7,3 ha	3,0 ha	2,3 ha	6,5 ha	19,1 ha
Sonstige Nutzung	--	--	0,4 ha	--	0,4 ha
Brachland	--	--	--	--	--
Summe	464,9 ha	340,0 ha	430,3 ha	418,9 ha	1653,8 ha

Prozentualer Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der Gesamtfläche

Niederselters	52,5 %
Eisenbach	37,8 %
Münster	52,7 %
Haintchen	28,3 %
Selters insgesamt	40,9 %

Brachland ist nach Nutzungen laut Kataster nicht vorhanden.

Auch spielt Brachland in der realen Nutzung laut Landschaftsplan eine untergeordnete Rolle (wenige Feuchtbrachen, Brachland an steilen Böschungen).

Das Verhältnis Grünland/Ackerland ist einem stetigen Wandel unterlegen (Rotationsgrünland/Mischnutzung), der aus den Preisrelationen der verschiedenen landwirtschaftlichen Produkten (Getreide/Milch) resultiert.

Die Gemarkung Münster hat den höchsten Anteil an landwirtschaftlichen Nutzflächen, was auch auf die günstigen topographischen Verhältnisse zurückzuführen ist.

In Haintchen dominieren die Waldflächen, der Anteil landwirtschaftlicher Flächen (28,3 %) ist vergleichsweise gering.



Die übrigen Ortsteile entsprechen etwa dem Mittel der Planungsregion Mittelhessen (46,7 % Anteil landwirtschaftlicher Nutzflächen).

3.2.6.2 Nutzungseignung

Die Nutzungseignung der landwirtschaftlichen Flächen ist aufgrund der natürlichen Gegebenheiten in drei Stufen dargestellt.

1. Stufe

landwirtschaftliche Nutzflächen vorrangig geeignet

- Ackerland und ohne größere Meliorationsmaßnahmen ackerfähiges Grünland mit Bodenzahl 30 - 50, Hangneigung unter 8 %. Vorrangiges Grünland, Grünlandbodenzahl 45 und mehr, Hangneigung unter 12 %.

2. Stufe

landwirtschaftliche Nutzflächen bedingt geeignet

- Ackerland und ohne größere Meliorationsmaßnahmen ackerfähiges Grünland mit Bodenzahl (Reichsbodenschätzung) 30-50, Hangneigung 8-18 %, beim Grünland Grünlandgrundzahl 25-45 und Hangneigung 12-24 %.

3. Stufe

landwirtschaftliche Nutzflächen schlecht geeignet

- Ackerland mit Bodenzahl unter 30, Hangneigung über 18 %, Grünland mit Grünlandgrundzahl 25-45 und Hangneigung über 24 %.

Anteile der einzelnen Stufen in Prozent der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen (LN):

Niederselters	LN 1 = 40,1-60 % / LN 3 =	1,1- 5 %
Eisenbach	LN 1 = 40,1-60 % / LN 3 =	1,1- 5 %
Münster	LN 1 = 40,1-60 % / LN 3 =	1,1- 5 %
Haintchen	LN 1 = 5,1-10 % / LN 3 =	10,1-15 %

3.2.6.3 Potentiell negative Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Naturhaushalt

- Beeinträchtigung des Grundwassers und der Fließgewässer durch übermäßige und unsachgemäße Anwendung von Pestiziden und Dünger
- Bodenerosion durch Wind und Niederschläge an ungünstigen Hang- und Kuppenlagen
- Ackernutzung im Auenbereich und Wasserschutzgebieten



3.2.7 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Gemeindewald ist aufgrund seines hohen Anteils gut wasserversorgter Standorte als leistungsstark hinsichtlich der Holzproduktion einzustufen.

<u>Bestockung</u>	<u>Bestandsklassenweise</u>	<u>Holzartengruppenweise</u>
Eiche	10 %	16 %
Buche	36 %	30 %
Fichte	44 %	43 %
Kiefer	10 %	11 %

Das Verhältnis von Laubholzbeständen zu Nadelholzbeständen liegt somit bei 46 % zu 54 %.

Die Eiche kommt bestandsbildend, aber auch als begleitende Gehölzart in älteren Buchen- und Kiefernbeständen vor.

Die jüngeren Eichenbestände (21 - 60 Jahre) sind teilweise aus Stockausschlag hervorgegangen, überwiegend entstammen sie gepflanzten Kulturen.

Im Hinblick auf die standörtliche Eignung der Eiche für mäßig frische Standorte zum einen und wechselfeuchte Standorte zum anderen besteht hier der Bedarf, diese Baumart zukünftig vermehrt zu berücksichtigen.

Die Buche ist standortbedingt die eigentlich dominierende Baumart, die jedoch anteilmäßig zur Zeit unterrepräsentiert ist.

Sie zeigt auf frischen, besseren Standorten gute Qualität und Wuchsleistung und sollte hier zukünftig vermehrt Berücksichtigung finden. Edellaubhölzer treten als begleitende Baumarten nur in geringen Individualzahlen auf.

Die Fichtenbestände zeichnen sich durch fehlende Althölzer und überbesetzte Jungbestände aus.

Aufgrund des vorhandenen Klimas erweist sich die Fichte bereits auf mäßig frischen Standorten als Risikobestockung. 22 % der Fichtenbestände stocken auf Standorten mit instabiler Wasserversorgung und stellen ein Betriebsrisiko dar.

20 % aller Fichtenbestände der Altersklasse 1 - 20 Jahre und 60 % der Altersklasse 21 - 40 Jahre weisen bereits erhebliche Schäden auf (Stichtag 01.10.91).

Bestandsbildend sind Kiefer und Lärche im Gemeindewald Selters als Fehlbestockung anzusehen.



Waldfunktionen

Klima-, Immissions-, Sicht- und Lärmschutzschutz:

Bereiche der Abteilungen 410, 411 (lokale Stufe 1)
und 404, 405, 406

Bodenschutz:

Abteilungen 404 - 409

Erholungswald:

Abt. 204 - 209 südöstlich von Münster
Abt. 404 - 409 westlich Niederselters

Quelle: Forsteinrichtungswerk, Gemeindewald Selters,
Stichtag 01.01.1981
Einleitungsverhandlung zur Forsteinrichtung im
Gemeindewald Selters
Stichtag 01.10.1991
Hessisches Forstamt Bad Camberg

3.2.8 Flächen für den Bergbau

Es ist eingangs festzustellen, daß das Gebiet der Gemeinde Selters von zahlreichen ehemaligen Bergwerksfeldern überdeckt wird.

Zur Zeit wird nur noch in den Gemarkungen Eisenbach und Niederselters Bergbau durch die Firma Stephan Schmidt KG betrieben.

In der Gemarkung Eisenbach ist deshalb die Tonschiefergrube in dem Flächennutzungsplan als Abgrabungsfläche darzustellen.

Das Rekultivierungsziel ist Naturschutz.
In der Gemarkung Niederselters ist die Tongrube "Oelkaut/Augusta" in dem Flächennutzungsplan darzustellen.

Das Rekultivierungsziel ist die Herstellung einer forstwirtschaftlichen Fläche.

Zur allgemeinen Übersicht des ehemals umgegangenen Bergbaus wird auf die Themenkarte III.2.1 des Landschaftsplanes verwiesen.

Quelle: Bergamt Weilburg

3.2.9 Anlagen, die das Landschaftsbild stören

Als Anlagen, die das Landschaftsbild stören, sind folgende Einrichtungen in den Gemarkungen Eisenbach und Niederselters zu nennen:

- 220 + 110 KV - Freileitung Köpchenwerk-Kelsterbach in den Gemarkungen Eisenbach und Niederselters
- Neubaustrecke ICE mit Stromleitungen und A3



3.3 Bedarfsberechnung der sozialen Infrastruktur

Die Bedarfsberechnungen der sozialen Infrastruktur dienen zur Abschätzung für weitere Planungen.

Auf eine Untersuchung nach Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge wie Krankenhäuser wurde verzichtet.

3.3.1 Kinderspielplätze

Im städtischen Bereich können Spielplätze als Ersatz für verlorengegangenen Spielraum betrachtet werden. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts werden Spielplätze dort aufgrund hygienischer und sozialer Mißstände planmäßig geschaffen.

In den letzten Jahrzehnten entstanden hierzu auch konkrete Gesetzesvorlagen und Bedarfsberechnungen, die sich aber auch hauptsächlich auf den städtischen Raum beziehen.

1. DOG-Richtlinien über Kinderspielplätze im Wohnbereich (DOG=Deutsche Olympische Gesellschaft)
2. DIN 18 034 Kinderspielplätze

Die in vorgenannten Normen und Richtlinien aufgeführten Bedarfszahlen lassen sich im dörflichen Bereich wie hier in der Gemeinde Aarbergen mit seinen Ortsteilen aber nur bedingt anwenden. Wenn die ursprüngliche Dorfstruktur erhalten geblieben ist, werden dort keine Spielgeräte benötigt. Das heißt Kleinkinder können im Hof oder Garten spielen (= Spielbereich C). Schulkinder und Jugendliche finden auch im unmittelbaren Wohnbereich kreative Spielbereiche (z. B. Wasserspiel im Bach, Bauspiel in Scheunen und Höfen) und Bewegungsräume (Wiesen und Obstbäume zum Klettern). Wo die dörfliche Struktur allerdings durch auswuchernde Neubaugebiete und Straßen zerstört oder zerschnitten wurde, sind auch auf dem Land Spielplätze notwendig.

Bei der Anlage nach Spielplätzen sollten neben den gängigen Normen (Sicherheitsabstände etc.) noch folgende Aspekte beachtet werden:

- nutzbare Spielfläche pro Platz min. 30 m²
- alternativ bei Wohnanlagen 10 m²/Wohneinheit
- Spielplätze über 100 m² untergliedern
- Spielplätze sollten möglichst besonnt und windgeschützt liegen
- mindestens 1/5 der Fläche als Sandfläche einrichten
- Spielsand ist min. 1mal jährlich zu wechseln und der Spielplatz ist regelmäßig zu warten



Niederselters

Spielplatz am Mittelberg (800 m²)

Spielplatz Taunusstraße (1.260 m²)

Spielplatz am Sportplatz (ca. 350 m²)

Mittelpunktschule

Spielplatz Baugebiet „Weidenbusch“ (1100 m²)

Analyse:

Eisenbach

Spielplatz am Kindergarten

Spielplatz am Weinberg

Spielplatz an der Vogelwiese

Spielplatz Baugebiet „Auf dem Niederseltersweg“ (540 m²)
(noch nicht hergestellt)

Analyse:

Münster

Spielplatz am Kindergarten

Spielplatz am Festplatz

Spielplatz Baugebiet „Dunger“ – derzeit noch Planung (600 m²)

Analyse:

Haintchen

Spielplatz an der Grundschule (ca. 590 m²)

Spielplatz Kindergarten (ca. 700 m²)

Spielplatz Neubaugebiet „Laubusfeld III“ (520 m²)

Spielbereich Festplatz (500 m²)



Analyse:

Selters ist mit Spielplätzen ausreichend ausgestattet.

3.3.2 Kindergärten

Die Gemeinde Selters verfügt getrennt nach Ortsteilen über die folgende maximale Anzahl von Kindergartenplätzen:

Niederselters: 100 Plätze

Eisenbach: 100 Plätze

Münster: 50 Plätze

Haintchen: 50 Plätze

(Derzeit sind noch Plätze frei)

Der Bedarf an Kindergartenfläche wird bei einer Annahme von 15 Kindern pro 100 Einwohnern mit 0,2 -0,8 m² pro Einwohner angegeben.

In Selters betrug 1998 der Altersklassenanteil unter 6 Jahre 5,8 % sodaß hier der untere Wert der Prognosespanne maßgeblich ist.

Die Einwohnerzahlen sind vom Stand 31.12.1999 (ohne NW)

Niederselters:

$$3004 \text{ E} * 0,2 \text{ m}^2/\text{E} = 601 \text{ m}^2$$

$$3004 \text{ E} * 0,8 \text{ m}^2/\text{E} = 2403 \text{ m}^2$$

Eisenbach:

$$3186 \text{ E} * 0,2 \text{ m}^2/\text{E} = 637 \text{ m}^2$$

$$3186 \text{ E} * 0,8 \text{ m}^2/\text{E} = 2549 \text{ m}^2$$

Münster:

$$1162 \text{ E} * 0,2 \text{ m}^2/\text{E} = 232 \text{ m}^2$$

$$1162 \text{ E} * 0,8 \text{ m}^2/\text{E} = 930 \text{ m}^2$$

Haintchen:

$$917 \text{ E} * 0,2 \text{ m}^2/\text{E} = 183 \text{ m}^2$$

$$917 \text{ E} * 0,8 \text{ m}^2/\text{E} = 734 \text{ m}^2$$



Die zuvor errechneten Bedarfsflächen sind Eckwerte mit unterschiedlicher Qualität.

Die berechneten Größenordnungen sind kein Maßstab für die Qualität der Kindergärten.

Die pädagogische Qualität der Kindergärten hängt, was die Räumlichkeiten betrifft, zudem von Grundrißgestaltung und der Einrichtungsform ab.

Ein weiterer Aspekt ist die ausreichende personelle Ausstattung des Kindergartens mit Erziehern und deren Engagement.

Durch gezielte, auf die jeweiligen Raumbedingungen ausgerichteten Einbauten wird aus dem Kindergarten eine Erlebnislandschaft für die Kinder, welche eine individuelle und altersgemäße Interessenentfaltung ermöglicht.

Das Ziel ist, die Reizüberflutung, der Kinder im Alltag ausgesetzt sind (Straßenverkehr, Lärm, Medien), im Kindergarten nicht noch dadurch zu vergrößern, daß die Räume groß, hoch, hell und übersichtlich sind. Im Gegenteil sollen die Kindergärten die Reizüberflutung dämpfen, indem sie durch Nischen, Podeste und verschiedene Ebenen eine beruhigende Atmosphäre schaffen.

Die Verwendung von natürlichen Baustoffen wie Holz u. a. soll die o. g. Wirkung verstärken.

3.3.3 Senioren-/Pflegeheime

Der Bedarf an Senioren- bzw. Pflegeheimen wird mit 0,5 bis 1,0 m² pro Einwohner angegeben (siehe auch hierzu Städtebau - F. Tamms, W. Wortmann Carl Habel Verlag, Darmstadt). Wegen der derzeit absehbaren Überalterung der deutschen Gesellschaft erfolgt die Überprüfung des derzeitigen Bedarfes mit dem größeren Wert von 1,0 m²/E. Die Bedarfsermittlung erfolgt nach Ortsteilen getrennt.

(Stand 31.12.1999 ohne NW)

Niederselters

3004 E x 1,0 m²/E = 3004 m²

Eisenbach

3186 E x 1,0 m²/E = 3186 m²

Münster

1162 E x 1,0 m²/E = 1162 m²

Haintchen

917 E x 1,0 m²/E = 917 m²

Selters gesamt **8.269 m²**



Der Bedarf wird über das neue Altenwohn- und Pflegeheim „carpe diem“ im Baugebiet „Winterholz“ OT Niederselters abgedeckt.

3.3.4 Friedhöfe

Der Flächenbedarf von Friedhöfen errechnet sich aus folgenden Werten:

- der Einwohnerzahl (ohne NW)
- der Umlaufzeit, welche sich aus
 - * der Ruhefrist von 30 Jahren
 - * eine Feldzeile bei Reihengräbern, d. h. Reihengrabfelder können nur insgesamt angelegt und wieder geräumt werden.

Zusammen

Umlaufzeit Erwachsene	30 Jahre
Umlaufzeit Kinder	30 Jahre
Umlaufzeit Urnen	20 Jahre

- der Bestattungsziffer, auch Sterbeziffer bezeichnet

Als Sterbeziffer werden 12 Promille angesetzt (tatsächlich betrug diese Sterbeziffer 9 Promille in Selters 1998), was als Regelwert zu bezeichnen ist.

- den Bruttograbgrößen

Die Bruttograbgrößen bestehen aus der Fläche der eigentlichen Grabstellen und aller Zwischenwege und können deshalb variieren.
(Bodengleiche Grabplatten möglich durch Vorstandsbeschuß)

Die Untersuchung der Friedhöfe wird für jeden Ortsteil getrennt vorgenommen.

Niederselters

Grabstättenbedarf

$$\frac{3004 \text{ E} \cdot 12}{1000} = \text{ca. } 36 \text{ Sterbefälle pro Jahr}$$

36 Todesfälle * 30 Jahre Umlaufzeit

- = 1080 Gräber erforderlich
- 799 Gräber vorhanden



vorhandene Gräber

- Doppel 460 Stück
- Reihe 325 Stück
- Urne 4 Stück
- Kinder 10 Stück

Bruttograbflächen

- Doppel 9,8 m²
- Reihe 4,8 m²
- Urne 3,0 m²
- Kinder 4,0 m²

Anteile Gräber (angestrebt)

- Doppel 40 %
- Reihe 40 %
- Urne 17 %
- Kinder 3 %

Flächenbedarf

$$3004 E * 12 * (30 * (0,4 * 9,8 + 0,4 * 4,8 + 0,17 * 3) + 25 * 0,03 * 4)$$

1000

= ca. 6.997 m² Bruttobelegungsfläche

Vorhanden sind 15.266 m², abzüglich der Aussegnungshalle (mit umgebender Platzfläche von 650 m²) und der Kriegsofkapelle (mit umgebender Platzfläche von 342 m²)

$$15.266 \text{ m}^2 - 650 \text{ m}^2 - 342 \text{ m}^2 = 14.274 \text{ m}^2$$

$$6.997 \text{ m}^2 + \text{Nebenflächen von mind. 35 \% (2.449 m}^2) = 9.446 \text{ m}^2$$

Der Zahlenvergleich ergibt, daß in Niederselters genügend Friedhofsfläche vorhanden ist. Wenn die alten Grabfelder immer rechtzeitig abgeräumt werden, kann auch bei steigender Bevölkerungszahl der Bedarf gedeckt werden. Sollte doch einmal erweitert werden müssen, dann nur nach Nordwesten, wo sich, relativ eben, intensiv genutzte Ackerfläche anschließt. Nach Nordosten wird der Hang zu steil und nach Südosten befindet sich extensiv genutzte Wiese, die freizuhalten ist. Im Südwesten befindet sich im direkten Anschluß die B 8, über die hinaus nicht erweitert werden kann.



Eisenbach

Grabstättenbedarf

$$\frac{3186 \text{ E} * 12}{1000} = \text{ca. } 39 \text{ Sterbefälle pro Jahr}$$

39 Todesfälle * 30 Jahre Umlaufzeit

- = 1170 Gräber erforderlich
- 562 Gräber vorhanden

vorhandene Gräber

- Doppel 251 Stück
- Reihe 291 Stück
- Urne 2 Stück
- Kinder 18 Stück

Bruttograbflächen

- Doppel 9,8 m²
- Reihe 4,8 m²
- Urne 3,0 m²
- Kinder 4,0 m²

Anteile Gräber (angestrebt)

- Doppel 35 %
- Reihe 50 %
- Urne 12 %
- Kinder 3 %

Flächenbedarf

$$\frac{3186 * 12 * [30 * (0,35 * 9,8 + 0,5 * 4,8 + 0,12 * 3,0) + 25 * 0,03 * 4]}{1000}$$

= 7.237 m² Bruttobelegungsfläche

Vorhanden sind 8.625 m² abzüglich 350 m² für Aussegnungshalle und Eingangsbereich

$$8.625 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2 = 8.275 \text{ m}^2 \text{ Nettofriedhofsfläche}$$

$$7.237 \text{ m}^2 + 30 \% \text{ Nebenflächen als absoluter Mindestsatz } 2.171 = 9.408 \text{ m}^2$$

$$9.408 \text{ m}^2 - 8.275 \text{ m}^2 = - 1.133 \text{ m}^2$$



Es fehlen mindestens 1.133 m² Friedhofsfläche.

Der Friedhof in Eisenbach wird auf absehbare Zeit nicht ausreichend sein, außer man begnügt sich mit dem absoluten Mindestmaß an Nebenflächen (20 %). Dann ist aber keinerlei ausreichende Abpflanzung mehr möglich und ein Bevölkerungszuwachs kann auch nicht mehr abgedeckt werden, deshalb sollten rechtzeitig Erweiterungsflächen ausgewiesen werden.

Allerdings sollte auch Platz genug für eine massive Abpflanzung gegeben sein, um den Friedhof besser als bisher in die Landschaft einzugliedern.

Münster

Grabstättenbedarf

$$\frac{1161 \text{ E} * 12}{1000} = \text{ca. 14 Sterbefälle pro Jahr}$$

14 Todesfälle * 35 Jahre Umlaufzeit

- = 490 Gräber erforderlich
- 439 Gräber vorhanden

vorhandene Gräber

- Doppel 26 Stück
- Reihe 399 Stück
- Urne 12 Stück
- Kinder 2 Stück

Bruttograbflächen

- Doppel 9,8 m²
- Reihe 4,8 m²
- Urne 3,0 m²
- Kinder 4,0 m²

Anteile Gräber (angestrebt)

- Doppelgräber 15 %
- Reihe 70 %
- Urne 12 %
- Kinder 3 %



Flächenbedarf

$$1161 * 12 * [35 * (0,15 * 9,8 + 0,7 * 4,8 + 0,12 * 3) + 25 * 0,03 * 4]$$

1000

= 2597 m² Bruttobelegungsfläche

Vorhanden sind 5233 m², abzüglich der Aussegnungshalle (280 m²) und der Kapelle (90m²)

$$5233 \text{ m}^2 - 280 \text{ m}^2 - 90 \text{ m}^2 = 4863 \text{ m}^2$$

$$2643 \text{ m}^2 + 35 \% \text{ Nebenflächen (925 m}^2)$$

$$2643 \text{ m}^2 + 925 \text{ m}^2 = 3568 \text{ m}^2$$

Die Friedhofsfläche ist also für die derzeitige Bevölkerung völlig ausreichend. Sollte sich allerdings die Bevölkerungszahl durch Ausweisung neuer Baugebiete wesentlich erhöhen, ist der Bedarf noch einmal zu überprüfen. Erweiterungen wären südlich des Friedhofes auf dem als Acker genutzten, nordexponierten Hang möglich. Von einer Erweiterung in andere Richtungen ist abzusehen.

Haintchen:

Grabstättenbedarf

$$\frac{924 \text{ E} * 12}{1000} = \text{ca. 11 Sterbefälle pro Jahr}$$

11 Todesfälle * 35 Jahre Umlaufzeit

- = 385 Gräber erforderlich
- 501 Gräber vorhanden

vorhandene Gräber

- Doppel 10 Stück
- Reihe 441 Stück
- Urne /
- Kinder 50 Stück

Bruttograbflächen

- Doppel 9,8 m²
- Reihe 4,8 m²



- Urne 3,0 m²

Anteile Gräber (angestrebt)

- Doppel 15 %
- Reihe 70 %
- Urne 12 %
- Kinder 3 %

Flächenbedarf

$$924 * 12 * [35 * (0,14 * 9,8 + 0,7 * 4,8 + 0,12 * 3 + 25 * 0,03 * 4)]$$

1000

= 2009 m² Bruttobelegungsfläche

Vorhanden sind 7235 m², abzüglich der Aussegnungshalle (mit umgebenden Platzflächen 400 m²) und der Kapelle (60 m²).

$$7235 \text{ m}^2 - 400 \text{ m}^2 - 60 \text{ m}^2 = 6775 \text{ m}^2$$

$$2025 \text{ m}^2 + \text{Nebenflächen von 35 \% (709 m}^2)$$

$$2025 \text{ m}^2 + 709 \text{ m}^2 = 2734 \text{ m}^2$$

Der Zahlenvergleich ergibt, daß für Haintchen ausreichend Friedhofsfläche vorhanden ist. Sofern sich die Bevölkerungszahl nicht mindestens verdoppelt, ist keine Erweiterung notwendig. Und wenn doch, dann bietet sich die Fläche an der Nordseite des Friedhofes an, da sie relativ eben und auf gleichem Niveau wie der Friedhof liegt. So wie sich die Bevölkerungszahl von Haintchen abzeichnet, ist davon aber abzusehen.

3.4 Bedarfsermittlung und Bewertung der technischen Infrastruktur

3.4.1 Bewertung der Verkehrssituation

Aufgrund der Lage der Gemeinde Selters (OT Niederselters im Emsbachtal gelegen) ist durch die B 8, als Umgehungsstraße vorhanden, ein erheblicher Durchgangsverkehr gegeben. Dieser Durchgangsverkehr wird teilweise durch die Bundesautobahnanschlußstellen Limburg-Süd und Bad Camberg gebildet, an welche die B 8 angeschlossen ist und als Umleitung auch genutzt wird.

Weiterer Durchgangsverkehr in Richtung Süden stellt sich auf der K 507 im Ortsteil Niederselters von und nach Hünfelden-Dauborn ein.

In Richtung Osten ist durch die neue Umgehung der K 512 für die L 3449 ("Hessenstraße") der Durchgangsverkehr nach Haintchen, Münster und Wolfenhausen gebündelt worden, so daß die Beeinträchtigungen für die Bewohner von Niederselters auf ein Mindestmaß dezimiert worden sind.



Im Ortsteil Eisenbach findet durch die K 511 nur Ziel- und Quellverkehr statt.

Im Ortsteil Münster wird durch die neu gebaute K 468 mit Anschluß an die L 3449 neben dem Ziel- und Quellverkehr auch die Verkehrsnachfrage als Durchgangsverkehr in Richtung Weyer, Wolfenhausen und vor allem aber in Richtung Villmar-Aumenau geschaffen.

Der Ortsteil Haintchen erfährt neben dem Ziel- und Quellverkehr ebenfalls Durchgangsverkehr in Richtung Hasselbach und Wolfenhausen auf der L 3337.

Abschließend kann gesagt werden, daß die Verkehrsflächen bis zum Jahre 2010 als ausreichend bewertet werden können.

Eine Entschärfung der Situation in Niederselters ist durch neuen planfreie Knoten der B 8 mit der K 512 gegeben.

3.4.2 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Wasserwirtschaft stellt neben ihrer Bedeutung für die öffentliche Trinkwasserversorgung und den Umweltschutz eine wichtige Komponente für die Siedlungsentwicklung dar.

Als Flächen für die Wasserwirtschaft sind die einzelnen Zonen der Trinkwasserschutzgebiete der Trinkwassergewinnungsanlagen in allen Gemarkungen und das Heilquellenschutzgebiet des Mineralbrunnens in der Gemarkung Niederselters sowie das Überschwemmungsgebiet des Emsbaches in der Gemarkung Niederselters und das Gelände der Abwasserreinigungsanlage in Niederselters zu nennen.

3.4.2.1 Trinkwasserversorgung

Bei der prognostizierten Einwohnerzahl 2010 von 9.127 bei ca. 115 l/E*T. Rund 383.106 m³/a müssen und können durch Eigenförderung bereitgestellt werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass die Gebiete in einem genehmigten Wasserversorgungsentwurf erfasst sind. Sollte dies nicht der Fall sein ist ein Gesamt- oder Teilentwurf zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Weitere Wassereinsparungen können erreicht werden.

Grundregeln zur privaten Wassereinsparung

Am einfachsten kann der Trinkwasserbedarf gesenkt werden, wenn folgende Grundregeln beachtet werden:

- Duschen statt Baden
- Während des Einseifens unter der Dusche Wasser abstellen



- Tropfende Wasserhähne dichten
- Wasser beim Waschen und Zähneputzen nicht unnötig laufen lassen
- Undichte Spülvorrichtungen von Toiletten reparieren
- Spül- und Stoptaste benutzen
- Druckspüler nicht unnötig betätigen
- Waschmaschine und Spülmaschine nur voll einschalten
- Sparprogramme ausnutzen
- Vorwäsche nur bei stark verschmutzter Wäsche
- Auf häufige Autowäschen verzichten
- Autos nur in Waschstraßen mit Wasserrückführung waschen (auf Umweltengel achten)
- Auf häufige Gartenbewässerung verzichten
- Nur abends bewässern
- Auf Rasensprengen verzichten
- Regentonne aufstellen und gesammeltes Wasser benutzen

Möglichkeiten der Gemeinde Selters

Was bei der Einsparung von Trinkwasser im Haushalt und Kleingewerbe zutrifft, ist auch im wesentlichen auf die öffentlichen Einrichtungen wie z. B. Kindergärten, Schulen, Bürgerhäuser, Rathaus und sonstige gemeindliche Einrichtungen übertragbar.

Die Gemeinde sollte hier als Vorbild dienen. Insbesondere sollten alle Dusch- und WC-Anlagen in den gemeindlichen Einrichtungen mit Spararmaturen aus- bzw. umgerüstet werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt des Wassersparens fängt bei der Grundwasserbewirtschaftung an. Hier ist die Gemeinde gefordert. Durch exakte Messungen der Fördermenge wird die Grundwasserabgabe nicht mit „Falschen“ Zahlen berechnet. Seitens der Gemeinde sollte man hier in absehbarer Zeit die Messtechnik neu überdenken und diese vereinheitlichen. Weiter kann durch die Ausstattung der Tiefbrunnen mit Mess-Sonden der Grundwasserspiegel genauestens erfasst und besser bewertet werden. Hierdurch können rechtzeitig Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ergriffen werden.

Der nächste tiefgreifende Schritt ist die Steuerung der Anlagen über eine Fernwirkanlage. Auch hier kann im Rahmen der ständigen Überwachung besser auf Ereignisse, wie z. B. Pumpenstillstand, Behälterüberlauf, Spülvorgänge in Aufbereitung, Leerlaufen des Wasserbehälters bei evtl. Rohrbüchen, reagiert und somit kostbares Trinkwasser eingespart werden.



Grundwasserneubildung

Immer mehr Flächen sind in den letzten Jahrzehnten für Siedlung und Verkehr in Anspruch genommen worden - in Ballungszentren bis zu 80 Prozent. In diesen Bereichen ist oftmals mehr als die Hälfte der Flächen versiegelt.

Es handelt sich um Flächen wie Straßen, Stellplätze, Wege, Terrassen und Gewerbeflächen, die mit Beton, Asphalt sowie Pflasterbelägen versiegelt sind. Dazu kommen alle Arten von Gebäuden und Bedachungen.

Die Befestigung und Versiegelung von Flächen verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluss in die Kanalisation, Hochwasserereignisse, Senkung des Grundwasserspiegels, Verschlechterung des Kleinklimas und Verödung von Landschaftsräumen.

Aus diesen Gründen sind:

- Flächen nur zu versiegeln und zu befestigen, wenn notwendig,
- versiegelte Flächen zu entsiegeln,
- Flächen wasserdurchlässig zu befestigen,
- Abflüsse von versiegelten Flächen vor Ort zu versickern

Bei allen Maßnahmen dürfen keine Schadstoffe in den Boden bzw. in das Grundwasser gelangen. Wasserschutzgebiete und die jeweilige Flächennutzung sind zu beachten. Zum Beispiel sind Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert und umgeschlagen werden, von den gesamten Maßnahmen auszuschließen.

Geeignete durchlässige Materialien zur Befestigung von Oberflächen sind für fast alle Anwendungsbereiche inzwischen verfügbar. Für die Auswahl sind neben optischen Kriterien die Art und Intensität der Nutzung entscheidend. So sind für stärker befahrene oder als Fußweg genutzte Flächen Befestigungen ungeeignet, die Rasenanteile aufweisen.

Eine Flächenbefestigung besteht grundsätzlich aus Oberfläche und Unterbau. Die Art des Unterbaues hängt von der Bodenbeschaffenheit, der zu erwartenden Belastung sowie vom gewählten Oberflächenmaterial ab. Es ist auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten. Der Unterbau ist entsprechend einschlägigen Bauvorschriften bzw. Herstellerangaben zu fertigen.

Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind empfehlenswert:

- Schotterrasen
- Kies-, Splittdecken
- Rasengittersteine



- Fugenpflaster
- Porensteine

Darüber hinaus können mit zahlreichen weiteren Materialien, durch eine entsprechende Verlegung, weitgehend durchlässige Oberflächenbefestigungen erstellt werden (z. B. Holz- und Natursteinpflaster).

Für die Versickerung von Regenwasser, welches von versiegelten Flächen (z. B. Dächern) abfließt, gibt es unterschiedliche Methoden. Je nach den verfügbaren Flächen, der Durchlässigkeit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen, ist die jeweilige optimale Versickerungsmethode auszuwählen.

Voraussetzung für eine gezielte Versickerung von Regenwasser sind sandige, kiesige Böden.

Bei der Auswahl einer geeigneten Versickerungsmethode ist neben den räumlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. sie ist verboten.

Grundsätzlich ist der Flächen- und Muldenversickerung Vorrang vor unterirdischen Versickerungsmethoden einzuräumen.

Die einfachste und sicherste Methode zur Versickerung von Regenwasser, welches von versiegelten Flächen abfließt, ist die Muldenversickerung. Bei begrünten Mulden werden insbesondere durch die biologische Aktivität in der obersten Bodenzone Stoffe, die im Regenabfluss enthalten sind, zurückgehalten bzw. abgebaut. Zusätzlich sorgt die Bodenaktivität für eine dauerhafte Durchlässigkeit der Bodenoberfläche.

Ein weiterer Vorteil ist die einfache und kostengünstige Herstellung von Versickerungsmulden.

Aus diesen Gründen ist die Muldenversickerung in den meisten Fällen gegenüber anderen Versickerungsformen zu bevorzugen. Die muldenförmige Eintiefung ermöglicht eine Zwischenspeicherung des Regenwassers bis es versickert ist. Versickerungsmulden sind nur für einige Stunden eingestaut. Es entstehen keine dauerfeuchten Bereiche.

Neben all den zuvor aufgezeigten Möglichkeiten sollte wiederum die Gemeinde als Vorzeigeperson auftreten und mit gutem und beratendem Beispiel vorangehen und möglichst viele Projekte umsetzen.



3.4.2.2 Abwasserbehandlung

Die Abwasserreinigungsanlage im Ortsteil Niederselters wird nach dem Ausbau ausreichend sein. Ansonsten wird die Prognose anhand von SMUSI Berechnungen mit den zuständigen Abwasserverbänden fachlich geprüft.

3.4.3 Energie

Falls die notwendigen Einrichtungen zur Energieversorgung nicht ausreichen, werden seitens der Energieversorgungsunternehmen Maßnahmen ergriffen, um die Versorgung zu gewährleisten.



4.0 Planung

Die Erarbeitung von Zielvorstellungen für den Flächennutzungsplan lässt sich zum Teil aus dem Landschaftsplan sowie aus den Erfordernissen für die Siedlungsstrukturierung ableiten.

Bei der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sind der Ausgleich der gemeinsamen Anliegen und individuellen Bedürfnisse der Bürger zu berücksichtigen sowie die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Dabei muss der Schutzgedanke stärker als bisher in die Planung einfließen. Hierzu gehören nicht nur die Immissionsbeschränkung, die Festlegung der Ruhezeiten, die Sicherung von Wasserschutzgebieten, sondern auch die Freihaltung von Räumen für die Erholung, aber auch für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde.

Für diesen Flächennutzungsplan ist bei der Planung besonders der Landschaftsplan zu berücksichtigen, da dieser gemäß BauGB abwägungsrelevant ist.

4.1 Grundsätze zur Flächennutzungsplanung

Für eine erfolgreiche Realisierung müssen folgende Grundlagen beachtet werden:

- die Ergebnisse der Prognose
- der Katalog der Leitvorstellungen der Bürger, der Gemeindeverwaltung und der politischen Vertreter
- die finanziellen Grenzen, die durch die Finanzplanung der Gemeinde, die Kreditwürdigkeit der Vorhaben und die Zahlungsfähigkeit der späteren Nutznießer gesetzt sind.

4.1.1 Raumpolitische Grundsätze für die Entwicklung der Planungsregion Mittelhessen

Folgende Aussagen besitzen für Selters eine Relevanz (Regionales Leitbild):

Gleichwertige Lebensbedingungen sollen in allen Landesteilen erreicht werden. D. h. für Mittelhessen: wirtschaftliche und soziale Entwicklung sowie Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen werden sorgsam aufeinander abgestimmt, dabei ist die Entwicklungspolitik auf Nachhaltigkeit auszurichten – Regional-Agenda 21 – außerdem ist die erforderliche Infrastruktur an den geeigneten Standorten nachhaltig zu sichern.



Das vergleichsweise hochwertige Potential der natürlichen Lebensgrundlagen, der hohe Anteil naturnaher Lebensräume und deren Vernetzung in Mittelhessen sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Bestehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind abzubauen und künftig zu vermeiden und auszugleichen.

Die wirtschaftliche und politische Eigenständigkeit und Eigenverantwortung der Region ist auf allen Ebenen zu fördern und zu stärken. Die polyzentrale Struktur ist im Sinne der dezentralen Konzentration als Standortvorteil zu nutzen und auszubauen. Dies gilt sowohl für Hessen insgesamt, wo ein Übermaß an Zentralisierung vermieden werden muss als auch für die Region Mittelhessen selbst. Die überörtlich bedeutsame Infrastruktur Mittelhessens ist insbesondere in den zentralen Orten zu erhalten und erforderlichenfalls auszubauen. Der Kernraum der Region mit seinen Oberzentren hat hierbei Leitfunktionen zu übernehmen.

Die Lebensfähigkeit der Region ist (nur) durch enge Kooperation der Zentren untereinander und mit dem Umland (Kreise und Gemeinden) sicherzustellen. Gleichzeitig darf sich der Kernraum nicht auf Kosten des Umlandes derart entlasten, dass nachteilige Wirkungen die Entwicklung der Gesamtregion behindern.

Für den benachbarten Verdichtungsraum Rhein – Main hat die Region eine wirtschaftliche Entlastungsfunktion, die die unverzügliche Erreichbarkeit z. B. des Flughafens über die Verringerung täglicher Verkehrsüberlastungen durch überregionale Berufspendler nach Frankfurt am Main durch die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze sichert. Mittelhessen soll nicht zu Anhang des Rhein – Main Gebietes mit der Funktion eines Arbeitskräfte- und Ressourcenlieferanten werden, sondern eigene Interessen definieren und verfolgen.

Durch regionalplanerische Flächensicherung und Flächenvorsorge an geeigneten Standorten soll die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze ermöglicht werden, um

- Siedlungsstrukturen zu sichern, die Verkehrsverminderungsstrategien entgegenkommen,
- Handlungsspielräume für Rezepte der Regional- und der Kommunalentwicklung zu eröffnen,
- Benachteiligungen von Frauen abzubauen,
- den Verdichtungsraum Rhein – Main zu entlasten (Verkehr, Siedlungsdruck) und
- Entwicklungsimpulse aus Südhessen aufnehmen zu können.

Die Kooperation zwischen Kommunen, Verbänden und Wissenschaft hat in Mittelhessen Tradition (Mittelhessenrunde) und beachtliche Erfolge aufzuweisen (z. B. Transferzentrum Mittelhessen, Biotechnologie – Region), die weiter ausgebaut, gefördert und zu einem stabilen Standortfaktor entwickelt werden soll. Im Wege interkommunaler Kooperation sollen gemeinsame Projekte für Wohnen und Arbeiten sowie Konzeptionen zur Erhaltung lebensfähiger und lebenswerter Innenstädte entwickelt werden.

Kooperationen in Forschung und Lehre sollen offensiv das vorhandene Potential absichern. Die Qualifizierungsangebote der Hochschulen und Fachhochschulen sollen, wie in der Vergangenheit, auch von Menschen außerhalb der Region benutzt werden (insbesondere aus dem Rhein – Main – Raum).



Die vorhandenen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Potentiale sind zu nutzen. Durch Kooperation und Koordination ist die regionale Wettbewerbsfähigkeit mit innovationsfördernder sozialer, kultureller und wirtschaftsnaher Infrastruktur sicherzustellen. Damit verbundene Synergieeffekte sind auszuschöpfen (Regional-Agenda 21). Die Wertschöpfung in der Region soll erhöht und der eigenständigen Entwicklung nutzbar gemacht werden. Das wertvolle kulturhistorische Erbe der Region verpflichtet zu verantwortlichem Umgang insbesondere mit den Bau-, Kunst- und Bodendenkmälern.

Zwischen den Ballungsräumen Rhein – Main und Rhein – Ruhr sowie wegen der Entwicklung des gemeinsamen europäischen Marktes und der deutschen Vereinigung hat Mittelhessen Brückenfunktionen zu übernehmen, die zwangsläufig mit zusätzlichen Belastungen verbunden sind. Durch integrierte Verkehrskonzepte und strategischen Maßnahmen sind die negativen Folgewirkungen der steigenden Verkehrsbelastung zu mindern.



4.2 **Vorschläge für eine naturverträgliche Siedlungsentwicklung und Anforderungen an eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Bauleitplanung**

Im Rahmen der querschnittsorientierten Aufgabe des Landschaftsplanes, eine naturverträgliche Flächennutzung planerisch darzulegen sowie Aussagen zu Fachplanungen zu treffen, muß die zukünftige Siedlungsentwicklung als gewichtiger flächenhafter und flächenverbrauchender Eingriffstatbestand besonders behandelt werden.

Dem Landschaftsplan kommt hierbei die bedeutsame Aufgabe zu

1. Standorte aufzuzeigen, welche aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege für eine zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet sind.
2. Bereiche auszugliedern, in welchen eine Siedlungserweiterung ökologisch und gestalterisch unverträglich wäre.

Auf dieser Grundlage wird im Planteil „Maßnahmen und Entwicklung“ der Vorschlag für einen endgültigen Ortsrand dargestellt.

Zu den einzelnen Ortsteilen wird eine Standortanalyse hinsichtlich potentieller Siedlungsentwicklungsflächen durchgeführt.

Die analysierten Standorte werden in thematischen Karten dargestellt und Bereiche mit hohem Konfliktpotential gekennzeichnet.

Konkret geplante bzw. in Planung befindliche Baugebiete werden hierbei zeichnerisch dargestellt.

Im Anschluß an diese Standortanalyse wird im Hinblick auf geeignete Erweiterungsflächen der zu erwartende Ausgleichsflächenbedarf dargelegt.

Hinsichtlich des zu erwartenden Eingriffsumfanges durch Versiegelung werden die gemäß BauNVO definierten Obergrenzen für eine Ausnutzung mittels Versiegelung (Grundflächenzahl - GRZ-) eingehalten.

Da es sich i.d. R. um „Allgemeine Wohngebiete“ handeln wird, muß eine GRZ von 0,4 auf die zu erwartende Baugebietsfläche angesetzt werden.

Abschließend werden Anforderungen an eine ökologisch und gestalterisch verträgliche Bauleitplanung definiert, welche im wesentlichen dem naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsvermeidung- und minimierung Rechnung tragen.



Standortanalyse für mögliche Siedlungserweiterungen der Ortsteile von Selters

Diese Standortanalyse geht zunächst einmal nach dem Ausschlußverfahren (Negativplanung) vor.

Flächen in Ortsrandlage, auf denen nach Bestandsanalyseplänen Eingriffe durch Bebauung aufgrund der geltenden Rechtslage (Naturschutzgesetz, Hess. Wassergesetz, Wasserhaushaltsgesetz u. a.) nicht möglich sind, werden mit einer Siedlungsschranke belegt.

Das gleiche gilt für Flächen, auf denen aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht eine Siedlungserweiterung nicht stattfinden sollte.

Folgende Standorte müssen somit für eine Siedlungserweiterung bereits in der Vorauswahl ausgeschlossen werden:

- Trinkwasserschutzzonen (Zone I und II)
- Talauen
- Gewässer, Überschwemmungsgebiete
- seltene Lebensräume für bedrohte und geschützte Pflanzengesellschaften, Pflanzen- und Tierarten (Biotope im Landschaftsplan Selters der Wertstufe I, Biotope nach § 23 HENatG)
- geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale
- bedeutsame Kaltluftschneisen
- Altlaststandorte und Altlastenverdachtsflächen
- Bergsenkungsgebiete

Weiterhin sollten von Bebauung freigehalten werden:

- Bergkuppen
- extreme Hanglagen
- extrem sichtexponierte Lagen
- besondere geologische Formationen
- Wald, insbesondere Wald mit Schutzfunktionen
- ökologisch wertvolle Biotope (Wertstufe II und III des L-Planes)

Zu beachten sind zusätzlich noch verschiedene andere gesetzliche Grundlagen, Normen und Richtlinien.

In Selters sind dies insbesondere:

- Waldabstandsgrenzen (ca. 30 m bei angrenzendem Hochwald)
- Mindestentfernung zu Aussiedlerhöfen, um den Richtlinien der Schweinemasttierhaltung zu entsprechen (VDI-Richtlinie 3471, Tierhaltung Schweine).

Ein Mindestabstand von 150-200 m sollte hier vorsorglich eingeplant werden, um zukünftige Expansionen oder Umnutzung der Betriebe zu ermöglichen.



- Abstandsflächen zu bestehenden Sportanlagen, Friedhöfen etc.
- Abstandsflächen zu stark Lärm- und/oder Schadstoff emittierenden Betrieben

Im Gebiet der Gemeinde Selters stellen insbesondere Talauen, Steilhänge (Hangkanten) und Waldgebiete ausgedehnte Siedlungsschranken dar.

Nach Festlegung dieser Siedlungsschranken verbleiben für die meisten Ortsteile noch "potentielle" Siedlungszuwachsflächen zur weiteren Bewertung.

Es läßt sich daraus ableiten, auf welchen Flächen ein Eingriff durch Bebauung möglichst gering gehalten wird.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Haintchen

Die ursprüngliche Entwicklung des alten Ortsteiles hat sich entlang des Eisenbaches und um die Kirche herum vollzogen.

Die vorhandenen Neubaugebiete schließen in nördlicher Richtung an.

Natürliche Siedlungsschranken stellen hier im östlichen Bereich das Waldgebiet sowie die Talauen des Eisenbaches dar. Zu beachten sind auch die Trinkwasserschutzzonen im östlichen Bereich sowie der Immissionsabstand zum nördlich gelegenen Aussiedlerhof.

Im Südwesten grenzt ein großer Streuobstbestand an, der als erhaltenswertes Biotop im Rahmen des Landschaftsplanes klassifiziert wurde.

Weiterhin schließt in nördlicher Richtung ein steiler Talhang an.

Analysefläche 1

Dieser Bereich liegt rechts vor dem Ortseingang aus Richtung Niederselters.

Es handelt sich um Wiesenflächen mit zwei landwirtschaftlichen Hallen, die nördlich des eigentlichen Talauenbereiches des Eisenbaches liegen und eine mäßige Hangneigung aufweisen.

Ökologisch wertvoller, da extensiv genutzter Übergangsbereich vom Ortsrand zu freier Landschaft, weiterhin gute Pufferfunktion zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlerbetrieb.

In Verbindung mit den vorhandenen bzw. mit der neu geplanten Ortszufahrtsstraße käme es zu einer vom eigentlichen Siedlungsbereich abgekoppelten Bebauung (Splittersiedlung). Eine Bebauung sollte sowohl aus ökologischen wie aus landschaftsstrukturellen Gründen unterbleiben.

Analysefläche 2

Analysefläche 2 liegt links vor dem Ortseingang aus Richtung Niederselters und wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Der Bereich weist eine mäßige Hanglage in nördlicher Richtung auf.



Die im Bereich der Analysefläche 1 und 2 vorhandenen Lebensräume sprechen weniger gegen eine Siedlungsausdehnung in diesen Bereichen als vielmehr die Tatsache, daß westlich der Straße aus Münster bisher in diesem Bereich keine Siedlung stattgefunden hat. Hier sollte freie Landschaft erhalten bleiben.

Aufgrund der in Verbindung mit der Straßenführung abgekoppelten Lage vom eigentlichen Siedlungsbereich ist eine Neubesiedelung auf dieser Straßenseite als nicht sinnvoll anzusehen, eine Landschaftszersiedelung in nordwestlicher Richtung wäre unweigerlich die Folge.

Analysefläche 3

Dieser Bereich grenzt nördlich der Bebauung Ringstraße an und liegt praktisch auf dem Gelände des Aussiedlerhofes.

Die Parzellen werden zur Zeit als Koppelweide genutzt und sind im landwirtschaftlichen Betrieb des Aussiedlerhofes integriert. Unter Rücksichtnahme auf die Interessen der Landwirtschaft, speziell in dem Fall des Aussiedlerhofes, sowie dem damit verbundenen Immissionsschutzproblem sollte eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich nicht erfolgen, obwohl die Topographie (fast eben) sich hier als günstig erweist.

Analysefläche 4

Dieser Bereich liegt nördlich der Schule.

Der obere Bereich wird als Koppelweide genutzt; der untere Bereich bis zum Anschluß an das Gehölz als Ackerland.

Die Flächen sind von eingeschränktem ökologischen Wert (intensive Nutzung), lediglich in dem nordwestlichen Randbereich befindet sich ein Übergang zu sensiblen und ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen.

Die Weide weist eine leichte, das Ackerland dann eine mäßige Hangneigung auf, die im Bereich der Gehölze dann in eine steile Böschungslage übergeht. Aus ökologischer und landschaftspflegerischer Sicht sind keine gravierenden Bedenken gegen eine mögliche Siedlungserweiterung vorzubringen. Jedoch sollte auf jeden Fall der nördlich gelegenen Gehölzstreifen erhalten bleiben und im Rahmen einer Bauleitplanung eine gut gestaltete Eingrünung des Gebietes als Einbindung in die Landschaft vorgesehen werden.

Analysefläche 5

Das Gebiet liegt nördlich der vorhandenen Bebauung im Laubusfeld.

Der obere Bereich wird als Ackerland, der untere Teil als Wiese, Grünland genutzt. Hanglage und Exposition entsprechen der Analysefläche 4.

Gravierende Bedenken gegen eine Siedlungsentwicklung sind auch hier nicht vorzubringen, jedoch sollte eine zukünftige Siedlungsschranke im Bereich der Gehölze am geteerten Feldweg (ab hier beginnt die Steilhanglage) eingehalten werden.



Aus ökologischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, ggf. könnte im Rahmen eines Bebauungsplanes eine bessere Ortsrandeingrünung erreicht werden.

Plangebiet „Laubusfeld III“

Dieser Bereich liegt zwischen der Bebauung im Laubusfeld und dem Friedhof. Die Parzellen werden als artenarmes Grünland (Koppelweide) genutzt und sind teilweise mit einem größeren Streuobstbestand (überwiegend ältere Hochstämme) bedeckt.

Anzustreben ist hier die Erhaltung des Streuobstbestandes als innerörtliche Grünfläche. Dies ist auch in Verbindung mit dem Friedhofsgelände zu sehen. Ansonsten sind keine schutzwürdigen Biotopstrukturen oder besondere Arten betroffen.

Analysefläche 6

Diese Fläche liegt nördlich der letzten Bauplätze im Laubusfeld. Der westliche Bereich wird zur Zeit als extensives Grünland mit einem größeren älteren Streuobstbestand genutzt.

Als ökologisch wertvoller Lebensraum und als dorftypische Ortsrandeingrünung sollte dieser Bereich erhalten bleiben.

Der östliche Teil wird als Grünland genutzt, ist aber ohne Streuobstbestand. Die Topographie weist eine mäßige Hangneigung in nördlicher Richtung auf.

Analysefläche 7

Dieses Gebiet liegt östlich vom Friedhof. Es wird ausnahmslos als Grünland bewirtschaftet. Der hintere Bereich wird als Koppelweide, der vordere Bereich der kleineren Parzelle als Mähwiese genutzt. Schutzwürdige Biotope sind nicht vorhanden.

Das gesamte Gelände weist eine leichte bis mäßige Hanglage in nordwestliche Richtung auf. Eine sinnvolle landschaftsbildverträgliche Ortsabrundung in diesem Bereich ist unter der Voraussetzung intensiver Eingrünung möglich.

Der Friedhof und die erhaltenswerte Freifläche mit Streuobstbestand würden somit eine innerörtliche Gesamtgrünfläche bilden, die vielfältige Funktionen eines Dorfbiotopes erfüllen kann.

Analysefläche 8

Dieser schmale Bereich liegt oberhalb der Bebauung "Am Liebfrauenberg", östlich grenzt das Waldgebiet an. Der Bereich wird als Grünland genutzt mit einem größeren Bestand an hochstämmigen Obstbäumen. In Verbindung mit dem Wald und dem Waldrand ist somit hier ein besonders wertvoller Lebensraum vorhanden, der einer vielfältigen heimischen Tierwelt Lebensraum bietet.

Eine Siedlungserweiterung sollte in diesem Gebiet keinesfalls stattfinden, zumal der Bereich außerdem in Trinkwasserschutzzone 3 liegt.



Analyseflächen 9 - 12

Diese Flächen liegen südlich der Ortslage von Haintchen ("Am Koberg", "Am Gehlingstein", "Sudetenstraße").

Generell ist dem gesamten südlichen Gemarkungsbereich von Haintchen, also den Flächen zwischen Ortslage und dem südlich gelegenen Wald eine große und bedeutende Lebensraumfunktion zuzuordnen.

Die Nutzungsformen sind hier heterogen. Man findet Kleingärten, Wiesenflächen, große Streuobstbestände, also ein vielfältig strukturiertes Gebiet.

Historisch gewachsene Ortsrandstrukturen sind hier noch fast vollständig vorhanden.

Generell sollte aus diesen Gründen eine Siedlungsentwicklung in südlicher Richtung im Ortsteil Haintchen nicht erfolgen und die Nutzung in dem derzeitigen Zustand erhalten bleiben.

Alle Flächen weisen eine mehr oder weniger steile Hanglage zum Eisenbach hin auf.

Analysefläche 9

Der Bereich der Analysefläche 9 wird überwiegend als Obstgarten genutzt. Hier sind eingezäunte Obstgärten mit Halbstämmen und Neuanpflanzungen vorhanden. Aber auch Bereiche mit Sukzession ohne Pflege mit alten hochstämmigen Obstbäumen.

Insgesamt also ein Bereich mit wertvoller Lebensraum- und ortseingrünender Funktion.

Anzumerken wäre hier, daß auf einigen Parzellen massive Neuanpflanzungen von Fichten vorgenommen wurden. Hier ist an die Bürger und Eigentümer zu appellieren, die Fichtenneuanpflanzungen in diesem Bereich zukünftig zu unterlassen bzw. die Bestände zu entfernen.

Das Bild dieser dorftypischen Eingrünung würde sich sonst im Laufe der Jahre äußerst negativ entwickeln. Standortgerechte dorftypische Pflanzen werden durch die Fichten verdrängt. Der Bereich wird derzeit bauleitplanerisch als Gartengebiet geregelt.

Analysefläche 10

Dieser Bereich wird derzeit als Ackerland genutzt. Das Ackerland stellt in dieser vielfältig strukturierten Landschaft eine Bereicherung der vorhandenen Biotopstrukturen dar. Auch hier sollte die freie Landschaft erhalten bleiben und eine Siedlungsausdehnung nicht erfolgen. Eine Auflösung des derzeitigen Ortsrandes ist aus siedlungsstruktureller und landschaftsbildlicher Sicht zu vermeiden.

Analysefläche 11

Dieser Bereich wird als Garten genutzt. Der strukturelle Übergang in die freie Landschaft soll erhalten bleiben.



Analysefläche 12

Hier ist ein großer schützenswerter Streuobstbestand mit alten Hochstämmen verschiedener Sorten vorhanden. Zerstreut darin liegen auch größere Laubbäume und Bereiche mit Hecken und Gehölzen.

Hier ist auf keinen Fall eine Siedlungserweiterung vorzunehmen. Negativ sind allerdings auch hier Fichtenanpflanzungen.

Gesamtanalyse für den OT Haintchen

Eine Siedlungserweiterung in südlicher Richtung sowie südöstlicher Richtung sollte keinesfalls erfolgen (wertvolle Kulturlandschaft, Wald, Wasserschutzgebiet).

Eine Siedlungsausdehnung in westlicher Richtung würde die neuen Gebiete abschneiden (Kreisstraße).

Eine mäßige und begrenzte Siedlungserweiterung ist somit zukünftig nur in nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung möglich.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Eisenbach

Der Ortsteil Eisenbach hat sich praktisch nördlich der Talaue des Eisenbaches entwickelt entlang eines kleinen Fließgewässers, das in den Eisenbach mündet. Größere natürliche Siedlungsschranken stellen hier vor allen Dingen die Talaue des Eisenbaches in südlicher Richtung dar.

Südlich der Talaue sind praktisch nur vereinzelte Gewerbebetriebe sowie der Sportplatz vorhanden.

Analysefläche 1

Analysefläche 1 liegt auf der linken Seite am Ortseingangsbereich aus Richtung Bundesstraße. Sie liegt weiterhin unterhalb des neuen Baugebietes "In der Flußet". Der Bereich wird als Grünland genutzt (Glatthaferwiesen frischer Standorte) und weist eine mäßige bis ausgeprägte Neigung zum Eisenbachtal hin auf.

Im unteren Bereich an der Kreisstraße bzw. Radweg ist hier eine Böschung vorhanden, die teilweise mit Sträuchern bestanden ist und in ihrer Ausprägung einen trockneren Standort darstellt.

Neben der stärkeren Hangneigung weist die Topographie noch leichte Hügel und Mulden auf, also ein mäßig bewegtes Relief.

Von Nordwesten nach südöstlicher Richtung wird diese Fläche von Freileitungen überquert. Eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung der östlich gelegenen Neubaugebiete ist nicht vorhanden.

Die Exposition des Geländes ist entsprechend der Höhenlage gemäßigt, jedoch bereits etwas unterhalb der Höhenlage der großen Gebäude der Wachturngesellschaft im Westen.



Ein Grünzug entlang der Kreisstraße bis zur Ortslage Eisenbach sollte jedoch aus Gründen der Biotopvernetzung erhalten bleiben.

Gegen eine geringfügige Siedlungserweiterung im nördliche Teilbereich der Analysefläche bestehen aus ökologischer und landschaftspflegerischer Sicht keine erheblichen Bedenken.

Analysefläche 2

Dieser Bereich liegt westlich des neuen Baugebietes "In der Flußet".

Die Parzellen werden zur Zeit als Ackerland genutzt. Es ist eine mäßige Hangneigung in südlicher Richtung vorhanden.

Hangneigung und Exposition gleichen dem Gebiet "In der Flußet". Der Bebauungsplan "In der Flußet" sieht im westlichen Bereich eine massive Eingrünung in Form von Anpflanzung eines Gehölzstreifens vor. Dieser soll neben der Eingrünungsfunktion auch wichtige Aufgaben als Lebensraum für die heimische Tierwelt wahrnehmen. Eine weitere Bebauung in westlicher Richtung würde praktisch den ökologischen Wert dieser Ausgleichsmaßnahme erheblich senken.

Auch über diesen Bereich führen die Freileitungen hinweg. Im Hinblick auf die Gesundheitsvorsorge (Elektrosmog) und den einzuhaltenden Schutzstreifen soll eine Bebauung nicht erfolgen.

Analysefläche 3

Dieser als Ackerland genutzte Bereich liegt nordwestlich des neuen Baugebietes "In der Flußet". Er weist mäßige Hanglage auf und entspricht in der Höhenlage etwa dem neuen Baugebiet unterhalb des Friedhofes.

Wertvolle ökologische Bereiche sind nicht direkt betroffen. Wesentliche Beeinträchtigungen liegen in den Bereichen Landschaftsbild und Landschaftszersiedelung.

Im Bebauungsplan "In der Flußet" ist im nördlichen Bereich ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Reitplatzes in diesem Bereich vor.

Konfliktsituation durch zukünftige Bebauung sollten in diesem Bereich vermieden werden.

Analysefläche 4

Dieser Bereich liegt nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes, der sich innerhalb des Bebauungsplanes "In der Flußet" befindet.

Die vielen kleinen Parzellen werden als Kleingärten überwiegend als Grabeland, jedoch auch als Obstgärten und Wiesen genutzt. Die Parzellen sind überwiegend nicht eingezäunt (einige Ausnahmen mit höheren Zäunen aus Maschendraht). Nur wenige kleinere Gerätehütten sind vorhanden.

Eine Siedlungsentwicklung sollte aus folgenden Gründen hier nicht erfolgen:

- Konfliktbereiche mit dem landwirtschaftlichen Betrieb (Reitplatz)



- Weiterhin sind Alternativstandorte für Grabeland und Kleingärten im Gemeindegebiet kaum vorhanden und der entstehende Bedarf bei Wegfall dieser Gärten könnte nicht gedeckt werden. Die Gärten werden derzeit bauleitplanerisch geregelt.
- Die Kleingärten tragen weiterhin zu einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft bei und sind weiterhin wichtige innerörtliche Grünelemente.

Analysefläche 5

Dieser Bereich liegt oberhalb der zuvor beschriebenen Kleingärten und westlich vom Friedhof. Die Parzellen werden zur Zeit als Ackerland genutzt. Der Bereich hat somit nur eingeschränkte Lebensraumfunktionen. Beeinträchtigungen lägen im Bereich Landschaftsbild.

Bei begrenzter Erweiterung und sensibler Vorgehensweise (gute Durchgrünung und Ortsrandeinbindung) bestehen gegen eine begrenzte Siedlungserweiterung keine grundsätzlichen Bedenken (siehe auch A 6 und A 7).

Analysefläche 6 und 7

Derzeitiger Bestand: Ackerflächen.

Leicht hängiges Gelände, südexponiert, bedingt durch die Höhenlage weiterhin einsehbar.

Wertvolle ökologische Bestände nicht direkt betroffen.

Beeinträchtigungen im wesentlichen in dem Bereich Landschaftsbild.

Bei guter grünplanerischer Bearbeitung eine bedingte Bebauung möglich, wobei jedoch angrenzende Nutzungen (Obstgarten, Friedhof, Kleingartengebiet) unbedingt zu berücksichtigen sind.

Analysefläche 8

Derzeitiger Bestand: Obstbaumfläche (Halbstämme), sehr extensiv genutzt, teilweise mit randlichen Fichtenpflanzungen.

Geneigte und wellige Geländestruktur, ostexponiert, aufgrund der Höhenlage weithin einsehbar.

Der Bestand stellt insbesondere aufgrund seiner Ortsrandlage und seiner relativ extensiven Nutzung einen wertvollen Landschaftsbestandteil mit ökologischer und landschaftsgestaltender Bedeutung dar.

Eine Bebauung sollte in jedem Fall unterbleiben.

Analysefläche 9

Dieser Bereich liegt am Ortseingang aus Richtung Hessenstraße. Das Gebiet weist eine mäßige Hanglage auf und wird als Ackerland genutzt. Die Höhenlage entspricht der derzeitigen Bebauung im Ortseingangsbereich und steigt nach Westen hin an.



Da der Bereich 8 erhalten werden soll, würde sich eine Bebauung als Siedlungssplitter darstellen, was aus landschaftsbildlicher Sicht unterbleiben soll.

Analysefläche 10

Dieser Bereich liegt am Ortseingang aus Richtung Hessenstraße, westlich des kleinen Bachtals.

Die Fläche weist eine leichte Hanglage auf und wird derzeit als Ackerland genutzt. Sie wird praktisch eingerahmt von verschiedenen Gehölzstrukturen, einmal am steilen Hang des Baches sowie durch Gehölze an den Böschungen der Feldwege. Insgesamt ist hier ein ökologisch sensibler Bereich und ein Biotopkomplex mit großer Lebensraumfunktion vorhanden. Eine Siedlungserweiterung sollte hier keinesfalls erfolgen, zumal im Nordosten die Tongrube angrenzt.

Analysefläche 11

Diese Parzellen werden als Ackerland und Wiese genutzt. Auch sie sind von den vorhandenen Hecken eingerahmt.

Eine Siedlungsentwicklung sollte hier aus den gleichen Gründen wie unter Analysefläche 10 nicht erfolgen.

Analysefläche 12

Auf dieser Parzelle ist derzeit der Reitplatz vorhanden. Eine offene Halle dient zur Unterstellung der Geräte. Es handelt sich hier praktisch um die Kuppe des Hügels bzw. der Hügelzunge zwischen den beiden Bachtälern (Eisenbach und Langgraben).

Die Böschungen am Reitplatz sind zum Teil mit kleineren Gehölzen bestanden. Der überwiegende Bereich der Böschungen ist jedoch gehölzfrei. Hier sind mosaikförmig Halbtrockenrasengesellschaften und Heidegesellschaften vorhanden (Besenheide).

Während der bestehende Reitplatz keine massive bauliche Anlage darstellt, die weithin sichtbar ist, würde jedoch eine Verlegung des Reitplatzes und eine Ausweisung einer Wohnbebauung den Zielen der Landschaftspflege widersprechen.

Eine Kuppenbebauung sollte nicht erfolgen.

Weiterhin stellt der Bereich, zumindest die derzeit vorhandenen Böschungen, einen Sonderstandort (Halbtrockenrasengesellschaft) dar. Dies ist auch in Verbindung mit den zahlreichen Hecken, Obstbäumen in diesem Gebiet zu sehen.

Analysefläche 13

Dieser Bereich liegt südlich vom Reitplatz.

Hier beginnt praktisch der Talhang zum Eisenbach. Unterhalb liegt das Neubaugebiet.



Auch hier sollte aufgrund der exponierten Höhenlage und da sich der gesamte Bereich als ökologisch wertvoller, aber auch sensibler Lebensraum darstellt, eine Siedlungserweiterung nicht erfolgen.

Die Flächen werden als Wiese (Koppelweide) genutzt und sind stellenweise mit älteren Obstbäumen (Hochstämme) bestanden. Es handelt sich hier um eine dorftypische und viel strukturierte Ortsrandlage.

Analysefläche 14

Analysefläche 14 liegt am östlichen Ortsrand von Eisenbach am Eisenbachtal. Die Fläche wird z. Z. als Wiese genutzt und weist eine mäßig bis steile Hanglage auf. Sie sollte aufgrund der ökologischen Vielfalt (Biotopkomplex) erhalten bleiben, zumal wertvolle Biotope mit Gehölzen und mosaikförmig ausgeprägten Halbtrockenrasengesellschaften (Trockenstandort) vorhanden sind und angrenzen. Eine Siedlungsentwicklung in diesem südöstlichen Bereich sollte zukünftig nicht mehr erfolgen.

Analysefläche 15

Dieser Bereich liegt südlich des Eisenbachtals im Bereich des Sportplatzes. Eine Siedlungserweiterung sollte in diesem Gebiet nicht erfolgen (Konfliktbereiche mit Lärmbelastigung auf dem Sportplatz, Splittersiedlung und da historisch gesehen die Siedlung von Eisenbach nördlich des Eisenbaches stattgefunden hat).

Analysefläche 16

Dieser Bereich liegt oberhalb des ausgewiesenen Gewerbestandortes.

Eine weitere Ausdehnung in südlicher Richtung sollte nicht erfolgen, da der Bereich durch eine Ausgleichsfläche für das Baugebiet "In der Flußet" begrenzt wird und die gehölzbestandene Erosionsrinne einen wertvollen und zu erhaltenden Lebensraum darstellt, der auch nicht isoliert werden sollte.

Analysefläche 17

Dieser Bereich liegt östlich der Anlage der Wachturmgesellschaft. Nutzung, Exposition und Hanglage wie Analysefläche 2. Soll zur Vermeidung einer Landschaftszersiedelung nicht bebaut werden.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Münster

Der Ortsteil Münster hat sich praktisch entlang des Tales und den Talhängen des Laubusbaches entwickelt. Die neueren Baugebiete liegen nördlich am alten Ortskern. Natürliche Siedlungsschranken bilden hier die Talauflage des Laubusbaches sowie ein kleineres Waldstück im Osten, weiterhin die Wasserschutzzone II des Brunnens im westlichen Bereich. Es verbleiben insgesamt 13 Analyseflächen in Ortsrandlage.



Analysefläche 1

Dieser Bereich liegt südlich vom Friedhof, der untere Teil wird als Mähwiese genutzt, der obere Teil als Ackerland. Insbesondere aus Gründen der Friedhofsnähe (Pietätsabstand) sowie der separaten Lage von der übrigen Wohnbebauung (Splittersiedlung) sollte hier aus landschaftspflegerischer Sicht keine Siedlungserweiterung erfolgen.

Analysefläche 2

Die Fläche 2 liegt auch im südlichen Bereich von Münster und zwar westlich der Bebauung Neustraße, die Nutzung ist z.Z. als Streuobstwiese. Hier ist ein älterer Bestand aus überwiegend hochstämmigen Apfelbäumen vorhanden. Aus ökologischer Sicht ist dieser Bereich als wertvoller Lebensraum sowie als historisch gewachsener Übergang von Siedlung und freier Landschaft zu erhalten. Weiterhin liegt das Gebiet in der Wasserschutzzone III, die ohnehin nur mit schwierigen Auflagen für eine Bebauung geeignet ist. Aus den genannten Gründen sollte hier eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nicht erfolgen.

Analysefläche 3

Diese Fläche liegt im Ortsausgangsbereich von Münster Richtung Niederbrechen, unterhalb vom Sportplatz. Sie liegt erhöht über der Bezirksstraße. Hier ist ein älterer Streuobstbestand auf einer Wiese vorhanden. Dieser steht in Verbund mit dem großen Streuobstkomplex im westlichen Bereich. Der Streuobstbestand sollte als Komplex erhalten bleiben. Weiterhin liegt das Gebiet in der Wasserschutzzone III. Weitere Siedlungstätigkeiten, wie Bebauung, sollten hier nicht erfolgen.

Analysefläche 4

Dieses Gebiet liegt im südlichen Ortsrandbereich von Münster praktisch südlich der Bebauung der Straße "Am Scheidt". Das Gelände liegt in leicht erhöhter Lage in Bezug auf die unterhalb bestehende Bebauung. Auch hier sind größere Streuobstbestände vorhanden, ein Teilbereich ist bereits verbuscht. In Bezug auf die exponierte Lage (schwierige Erschließung) sowie die ökologische Pufferfunktion des Geländes, im Ortsrandbereich als Lebensraum für heimische Tierwelt, insbesondere für die Vogelwelt, sollte hier keine Siedlungserweiterung stattfinden.

Zusammenfassung der Flächen 1 bis 4

Eine Siedlungserweiterung des Ortsteiles Münster in südliche Richtung (südlich der Bezirksstraße) ist aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht zukünftig nicht wünschenswert. Im südöstlichen Bereich verbietet das Wasserschutzgebiet eine Ausdehnung. Auch die übrigen Flächen sind aus ökologischer Sicht zu erhalten.

Analysefläche 5

Dieser Bereich liegt am westlichen Ortsrand unterhalb des Feldweges (Verlängerung Dungerstraße). Nach Süden hin wird sie von einer gehölzbestandenen Böschung mit Obstbäumen und einer kleineren Wiesenfläche (extensiv) mit drei älteren Apfelbäumen



begrenzt, die Fläche selbst wird als Ackerland genutzt. Östlich an diese Fläche grenzt das Grundstück der ersten Wohnbebauung an.

Analysefläche 6

Dieses Gebiet grenzt im Westen an die Bebauung "Dungerstraße" an. Sie unterliegt größtenteils Ackerlandnutzung, nur in der Nähe der bestehenden Bebauung sind kleine Wiesenflächen (intensiv genutztes Grünland; Glatthaferwiese) vorhanden. Von der Höhenlage her gesehen liegt dieses Gebiet noch unter der Höhe der bestehenden Neubaugebiete im Norden von Münster. Grundsätzliche Bedenken aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht gegen eine Siedlungserweiterung bestehen hier nicht. Aus siedlungsökologischer Sicht erscheint hier eine sinnvolle Ortsabrundung möglich.

Analysefläche 7

Die Analysefläche 7 grenzt westlich des Neubaugebietes an. Sie wird als Ackerland genutzt. Für die Siedlungsentwicklung gilt ähnliches wie für Fläche 6. Jedoch sollten Flächen 7 und 6 im Zusammenhang gesehen werden und eine bedarfsorientierte ökologische Siedlungspolitik betrieben werden.

Analysefläche 8

Dies Fläche liegt nördlich des Neubaugebietes. Der südlich gelegene Feldweg bildet in diesem Bereich praktisch die Kuppe. Die Fläche selbst fällt wieder in nördlicher Richtung ab. Um nicht eine Siedlungsentwicklung in diese nördlich gelegene Mulde voranzutreiben sowie Probleme mit dem Emissionsschutzabstand zum Aussiedlerhof hervorzurufen, sollte auf eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich verzichtet werden.

Analysefläche 9

Es handelt sich hier um eine schmale Ackerfläche zwischen dem Feldweg und der Bebauung im Norden von Münster. Sie liegt praktisch in gleicher Höhenlage zwischen der nordwestlichen und nordöstlichen Wohnbebauung. Zu berücksichtigen sind hier Konfliktbereiche bzw. eventuelle Konfliktbereiche durch die Nähe des Aussiedlerhofes sowie eine möglicherweise schwierige oder ungünstige Erschließungslage.
Konflikt: Bergsenkungsgebiet

Analysefläche 10 und 11

Beide Flächen liegen nördlich des Neubaugebietes („Im Münsterfeld“) und werden z.Z. als Ackerland genutzt. Sie weisen eine leichte Hanglage in südlicher Richtung auf und liegen leicht exponiert über der bereits bestehenden Bebauung. Ökologische Vorrangflächen sind hier nicht vorhanden. Konflikt: Bergsenkungsgebiet



Analysefläche 12

Dieser Bereich liegt nordöstlich der Bebauung „Im Münsterfeld“.

Die westliche Parzelle wird als Ackerland, die östliche Parzelle als Grünland genutzt. Eine Siedlungsabrundung auf der Ackerfläche wäre denkbar. Die Wiese sollte jedoch von Bebauung freigehalten werden, um das südliche Gehölz als wertvolles Biotop nicht zu isolieren (Verinselung).

Konflikt: Bergsenkungsgebiet

Analysefläche 13

Es handelt sich hierbei um eine Wiese (frische Glatthaferwiese) am westöstlichen Ortsausgang, westlich vom Sportplatz. Die Wiesenfläche ist praktisch eingerahmt von Gehölz und grenzt an den westlichen Wald an. Im Westen ist ein Streuobstkomplex mit einer dichten Hecke. Fläche 13 ist praktisch abgeschnitten von der Ortslage und stellt eine wichtige ökologische Pufferzone sowie in Verbindung mit den Gehölzen, Bäumen und dem Wald einen wichtigen Lebensraumverbund dar, der erhalten werden sollte.

Siedlungsentwicklung im Ortsteil Niederselters

Der Ortsteil Niederselters hat sich im Bereich der Talau des Emsbaches und dessen Talhänge entwickelt. Natürliche Siedlungsschranken bilden insbesondere die Talau des Emsbaches sowie die kleineren Talauen der beiden Fließgewässer am westlichen Ortsrand.

Analysefläche 1

Dieser Bereich liegt am Ortseingang von Richtung Camberg unterhalb der Anlage der Wachturmgesellschaft. Es handelt sich um steilere gehölzbestandene Böschungen, die die Funktion einer natürlichen Ortsrandeingrünung wahrnehmen. Im Bereich der kleineren Parzellen ist eine talförmige Mulde ausgeprägt, die ebenfalls gehölzbestanden ist. Gehölze und die offenen Flächen (extensive Wiesen) nehmen wichtige Lebensraumfunktionen wahr. Dieses Gebiet sollte als Schongebiet und Pufferzone zukünftig von Bebauung freigehalten werden.

Analysefläche 2

Mittlerweile vorhandenes Neubaugebiet „Weidenbusch II“.

Analysefläche 3

Dieser Bereich grenzt nordwestlich an Analysefläche 2 an und liegt auch nördlich des Neubaugebietes. Diese Fläche wird als Ackerland genutzt und weist eine mäßige Hangneigung auf. Im westlichen Bereich führt eine Freileitung durch das Gelände. Die Exposition ist ähnlich wie bei Analysefläche 2. Auch hier wären keine schutzwürdigen Biotope durch eine Bebauung betroffen. Zur Höhenlage (Exposition) ist hier anzumerken, daß im Gemeindegebiet des Ortsteiles Niederselters ohnehin fast alle verbleibenden Analyseflächen aufgrund der To-



pographie in erhöhter Lage über dem Emsbachtal liegen. Bei intensiver Ortsrandeingrünung sowie Gebietsdurchgrünung ist eine Bebauung möglich.

Analysefläche 4

Dieser Bereich liegt unterhalb des Aussiedlerhofes und oberhalb der neuen Verbindungsstraße zur Hessenstraße. Die Parzellen werden z. Z. als Ackerland genutzt. Im oberen Bereich ist bei einer zukünftigen Bebauung die Konfliktsituation (Immissionsschutz) mit dem Aussiedlerhof zu beachten. Die Bereiche in der Nähe der Verbindungsstraße zur Hessenstraße liegen in geringerer Höhenlage und sind weniger sichtexponiert. Jedoch ist hier eine Lärmbelästigung durch die Landesstraße zu beachten. Eine Bebauung ist ausschließlich bei intensiver grünordnerischer Gestaltung möglich.

Analysefläche 5

Die vorhandenen Ackerparzellen liegen zwischen dem neuen Anschluß an die Hessenstraße und der Zufahrtsstraße zur Wachturngesellschaft und schließen nordwestlich an das Neubaugebiet an. Sie weisen eine leichte Hangneigung auf und werden z. Z. als Ackerland genutzt. Die Exposition ist erheblich geringer wie bei den Analyseflächen 2, 3 und 4. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung bestehen nicht.

Analysefläche 6

Dieses Ackerland liegt nördlich der Bebauung Taunusstraße. Westlich grenzt eine kleine Talau des kleinen Fließgewässers an die Ortslage an. Das Gewässer ist im oberen Bereich mit Erlen bestanden, weiterhin sind hier Schilfröhrichte bachbegleitende Vegetation. Diese Talau bildet praktisch eine natürliche Siedlungsschranke im nordwestlichen Ortsrandbereich von Selters und ist als wertvoller Lebensraum zu erhalten.

Die Analysefläche 6 selbst liegt nicht im Bereich dieser kleinen Talau. Doch weist sie eine leichte bis mäßige Hanglage zum kleinen Bach hin auf. Die Exposition ist gemäßigt.

Aus ökologischer und landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen geringfügige Siedlungserweiterungen in diesem Bereich keine Bedenken. Jedoch sollte ein Schonstreifen zur Talau eingehalten werden und das gesamte Gelände, das zur Zeit noch keine Ortsrandeingrünung aufweist, entsprechend eingegrünt werden.

Analysefläche 7

Dieser Bereich liegt südwestlich der Bebauung "Am Mittelberg". In Richtung der Gebäude ist ein ziemlich steiler Hang vorhanden. Die Nutzung ist heterogen, teilweise werden weniger steile Stücke als Wiesenflächen genutzt, z.T. auch extensiv.

Weite Bereiche sind verbuscht mit vereinzelt Obstgehölzen sowie Laubbäumen.

Weiter südlich in Bereichen, wo die Hangneigung abnimmt, werden die Flächen wieder landwirtschaftlich als Ackerland bzw. als Wiese genutzt. Somit ist hier eine vielfältig strukturierte Kulturlandschaft mit beachtlichem ökologischen Wert vorhanden.



Die vielfältigen Biotopstrukturen bieten zahlreichen heimischen Tierarten Lebensraum und Zuflucht.

Aus topographischen Gründen und da dieser Lebensraum in der derzeitigen Form erhalten bleiben sollte, sollte im südwestlichen Bereich von Niederselters zukünftig keine Siedlungserweiterung mehr stattfinden.

Analysefläche 8

Auch hier schließt südlich an die Bebauung am Mittelberg ein sehr steiler Hang an. Die südlichen Bereiche werden z. T. als Streuobstwiesen genutzt. Aus den zuvor genannten Gründen (siehe unter Analysefläche 7) sollte auch hier keine Siedlungserweiterung mehr stattfinden.

Analysefläche 9

Die Analysefläche 9 liegt südlich des Gewerbes "Mineralwasser", östlich der Bebauung "Klosterweg". Oberhalb der Bebauung "Klosterweg" sind gehölzbestandene Hanglagen vorhanden. Diese sollten erhalten bleiben. Analysefläche 9 wird als Wiese genutzt. Sie weist eine leichte Hanglage auf. Westlich angrenzend entsteht das Baugebiet „Winterholz“. Eine Verbindung zwischen diesen und den vorhandenen Gewerbe wäre durchaus möglich, wobei ein entsprechender Abstand zu dem erfaßten Biotop „B 15“ einzuhalten ist.

4.2.1 Anforderungen an die Bauleitplanung zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt, zur Erhaltung der natürlichen Grundlagen sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

1. Gesetzliche Grundlagen

Sowohl Naturschutz als auch Baurecht konkretisieren die Integration bzw. Abwägung der Belange von Naturschutz, Umweltschutz, Erholung und Landschaftspflege.

Nachstehende Rechtsvorschriften sind von primärer Bedeutung:

§ 1 Abs. 5 BauGB

§ 8 a - c BNatSchG

§ 43 HWG

2. Integration ökologischer Erfordernisse zur Eringriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

Der Schutz der örtlichen Ressourcen, also der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Landschaftshaushaltes sowie die Erhaltung des Landschaftsbildes sind neben dem Immissionsschutz unabdingbare Voraussetzungen zur Gewährleistung eines gesunden, lebenswerten Wohn- und Arbeitsumfeldes.



Die genannten Aspekte stellen zentrale Abwägungselemente für die Siedlungsentwicklung in Selters und damit für die Bebauungsplanung dar und sollen bei der Umsetzung zukünftiger Baugebiete konsequent beachtet werden.

Umweltmediumbezogene Ziele für die Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten

Bodenschutz - Wasserhaushalt - Versickerung

- * Minimierung der Straßenfläche auf das unbedingt erforderliche Maß
- * Minderung der Gesamtversiegelung durch entsprechende Ausnutzungsziffern in Anlehnung an die vorgegebenen Verdichtungsmaße der Regionalplanung
- * Sammlung von Niederschlagswasser, Nutzung als Brauchwasser, evtl. Versickerung von Straßenablaufwasser
- * Ausschluß wassergefährdender Stoffe

Funktion: Geringere Dimensionierung der Kanäle
Entlastung der Abwasserreinigungsanlage
Verringerung des Verbrauches von kostbarem Trinkwasser
Minderung der negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung
Sicherung der Grundwasser- und Oberflächenwasserqualität

Bioklima - Lufthygiene - Durchlüftung - Energie

- * Minderung der aufheizungsaktiven Versiegelungsfläche
- * Sicherung der Durchlüftung des Baugebietes mit Frischluft durch Stellung der baulichen Anlagen etc.
- * Erhaltung wichtiger Frischluftentstehungsflächen
- * Einsatz schadstoffarmer Brennstoffe und Heizungssysteme
- * Optimierung der Durchgrünung des Baugebietes
- * Fassaden- und Dachbegrünung
- * Niedrigenergiebauweise
- * Nach Möglichkeit dezentrale Energieversorgung durch BHKW
- * Verkehrsberuhigung zur Minderung des Schadstoffausstoßes (Durchgrünung von Straßenräumen)
- * Ansiedlung ausschließlich emissionsarmer Betriebe

Funktion: Vermeidung von Überwärmungseffekten
Minderung sommerlicher Schwülesituationen
Sicherung gesunder, lufthygienischer Verhältnisse
Verminderung umweltschädlicher Energieproduktion

Landschaftsschutz - Arten- und Biotopschutz

- * Erhaltung wertvoller Lebensräume von Tieren und Pflanzen
- * Erhaltung von Sonder- und Extremstandorten
- * Minderung unvermeidbarer Eingriffe in Biotopstrukturen
- * Erhaltung populationsökologisch relevanter Wanderungsräume von Tieren



- * Minderung von Störeffekten auf Tierpopulationen
- * Erhaltung prägender Landschaftsräume bzw. Naturräume

Funktion: Sicherung der naturraum- und heimattypischen Vielfalt und Stabilität von Fauna und Flora

Landschaftsbild - Erholung - Freizeit

- * keine Bebauung extrem sichtexponierter Standorte im ästhetischen Wirkungsraum
- * keine Zerschneidung wesentlicher Erholungszonen
- * Sicherung der natürlichen und infrastrukturellen Freizeit- und Erlebnisqualität
- * Schaffung erholungs- und freizeitrelevanter Einrichtungen

Funktionen: Erhaltung der erholungswirksamen Kultur- und Naturlandschaft
Sicherung attraktiver Landschaftsbilder
Gewährleistung angemessener Freizeiteinrichtungen

Lärminderung

- Verkehrsberuhigung im Baugebiet durch entsprechende Straßenführung und Durchgrünung

Kostenwirksame Effekte

Kosteneinsparend wirken sich im wesentlichen diejenigen ökologischen Maßnahmen aus, die zu einer Verkleinerung von Erschließungsanlagen (Erschließungsstraße, Kanal) führen.

Diese Kostenminderung kann direkt an die Bauherren durch Reduzierung der Erschließungskosten weitergegeben werden.

4.3 Flächenausweisung

4.3.1 Ausweisung neuer Wohnsiedlungsflächen

Der Regionalplan 2000 enthält zur Siedlungsentwicklung folgende Aussagen:

Die als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Siedlungsbereiche – Planung umfassen die zentralörtlichen Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und für Sonderbauflächen sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendiger ergänzenden Grünflächen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist auszuschließen.

Die Siedlungsbereiche- Planung haben gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen und –funktionen Vorrang im Sinne der gesetzlichen Anpassungspflicht.

Siedlungsbereiche (Planung und Bestand) sind in der Plankarte dargestellt.



Für Ortsteile, für die in der Karte Siedlung und Landschaft keine Siedlungsbereiche – Planung ausgewiesen sind, ergibt sich die Siedlungstätigkeit aus dem „Eigenbedarf“ (Ersatz-, Nachhol- und Neubedarf für die ortsansässige Bevölkerung). Dieser Bedarf kann gemäß dem tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf (Eigenbedarf) im „Siedlungsbereich – Bestand“ gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zulasten der Bereiche für Landschaftsnutzung und -pflege bis zu 5 ha realisiert werden, wobei städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie naturschützerische Belange zu berücksichtigen sind.

Grundsätzlich soll vor der planerischen Ausweisung bzw. Inanspruchnahme zusätzlicher Freiflächen für Wohnen und Wohnungsangebote durch Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung und Stadterneuerung, Dorferneuerung, Aktivierung und Ergänzung bzw. Nachverdichtung vorhandener Baugebiete im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage verbessert werden.

Der Nutzung planungsrechtlich abgesicherter Flächen ist Vorrang gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen.

Begründung

Hauptsächlich für den Wohnungsneubau sind in den zentralen Orten Flächen als „Siedlungsbereiche – Planung“ ausgewiesen, die den genannten Zielen entsprechen. Sie dienen der langfristigen Absicherung geeigneter Siedlungsräume und können hinsichtlich der Wohnsiedlungsfläche nur im Rahmen des ermittelten und im Textteil tabellarisch dargestellten Wohnsiedlungsflächenbedarfs in Anspruch genommen werden. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Siedlungsvorbehaltsflächen ist ein städtebauliches Erfordernis, um Wohnungsbedarf zu decken.

Die Bereitstellung dieser Flächen für die planende Kommune ist für die Siedlungstätigkeit der Zuwanderungsgewinne wie auch die Eigenentwicklung vorzusehen.

Um die Eigenentwicklung der nichtzentralen Ortsteile weitestgehend zu sichern, sind die Ortsränder, an denen sich nach Abwägung eine weitere Siedlungsentwicklung vollziehen kann, von den die Bebauung ausschließenden raumordnerischen Schutzkategorien freigestellt.

4.3.2 Siedlungserweiterungsflächen

Gemäß Regionalplan gelten für die Gemeinde Selters nachstehende Werte für den Wohnsiedlungsflächenbedarf:

Selters (Taunus)

Siedlungsdichte (WE/ha)

Flächenbedarf (ha) 1993 - 2010

Eigenbedarf

22



Wanderung	<u>22</u>
gesamt	44

1993 – 2010 gesamt **44 ha**

Die Gemeinde Selters hat ihre Bauleitplanung (Fortschreibung des FNP sowie Ausweisung von Baugebieten) sowie den vorsorgebezogenen Flächenerwerb an diesen Entwicklungsmöglichkeiten orientiert.

Insbesondere im Hinblick auf die für den Eigenbedarf zugestandene Wohnsiedlungszuwachsfläche wurden primär zur Deckung der außerordentlich hohen Eigennachfrage in den Ortsteilen Niederselters und Eisenbach nachstehende Baugebiet zur Rechtskraft gebracht:

Gebietsname	für Wohnen Mischgebiet (ha)	Eigenbedarf (ha)	Anteil für Zuwanderung (ha)	Rechtskraft
Weidenbusch II	4,5	3,6	0,9	1996
Niederseltersweg	2,4	2,0	0,4	1997
Winterholz	3,0	1,5	1,5	1997
Summe	9,9 ha	7,1 ha	2,8 ha	

Der angegebene Anteil für den Eigenbedarf basiert auf den vorgenommenen Grundstücksvergaben aufgrund der lokalen Nachfrage.

Das Baugebiet Weidenbusch II ist bereits vollständig bebaut, die beiden anderen Gebiete werden voraussichtlich im Jahre 2000 - 2001 bebaut sein.

Aufgrund des hohen Anteiles der Grundstücksnachfrage aus den Ortsteilen Niederselters und Eisenbach wurde ein Großteil der Baugebietsfläche für die Deckung des Eigenbedarfes verwendet.

Hierbei liegt der Wert von 7,1 ha zwar unter dem im RROP 95 vorgegebenen Wert für den Bezugszeitraum 1992 - 2000, jedoch wird der Eigenbedarf der Ortsteile Haintchen und Münster hierbei nicht abgedeckt.

Die Eigenentwicklung der Ortsteile Haintchen und Münster wurde zunächst durch folgende Baugebiete gesichert:



Gebietsname	Fläche	Verfahrensstand	geplanter Beginn der Bebauung
Laubusfeld III (OT Haintchen)	1,8 ha	Rechtskräftig	Bebauung erfolgt bereits
Dunger (OT Münster)	3,8 ha	Rechtskräftig	Ende 2001
S	5,6 ha		

Ausgewiesen wurden somit im Planungszeitraum von 1993 bis 2000 insgesamt 15,5 ha Siedlungserweiterungsflächen.

Gem. Regionalplan hat die Gemeinde Selters für die Zeitspanne von 2001 – 2010 ein maximales Siedlungserweiterungskontingent von 28,5 ha für Eigenentwicklung und Zuwanderung.

Die größte Fläche ist gem. Vorgabe des Regionalplanes zwischen Niederselters und Eisenbach vorgesehen.

Ortsteil	Art der baulichen Nutzung	Gebiet	Lfd. Nr.	Bruttobauland in ha ca.	Nettobauland (Bruttobauland-20 % für Straßen/Grünflächen) in ha ca.	Einwohnerprognose bei einer Verdichtung von 21 WE/ha und 2,5 E/WE
Niederselters	W	„Weidenbusch III“	1	2,8 ha	2,2 ha	147
Niederselters	W	„Auf dem Mittelfeld – Pfaffenacker“	2	7,0 ha	5,6 ha	368
Eisenbach	W	„Auf'm Niederseltersweg II“	3	3,6 ha	2,9 ha	189
Eisenbach	W	„Auf'm Niederseltersweg III“	4	3,5 ha	2,8 ha	184
Niederselters	M	„Am Auborn“	5	1,0 ha	0,8 ha	53
Niederselters	W + M	„Am Brunnen-Nußberg“	6	3,4 ha	2,7 ha	178,5
Münster	W	„Dunger II“	7	1,5 ha	1,2 ha	79
Münster	W	„Im Münsterfeld“	8	1,5 ha	1,2 ha	79
Haintchen	W	„Auf dem Schend“	9	1,6 ha	1,3 ha	84
Selters gesamt				25,9 ha	20,7 ha	1360,5



Insgesamt werden somit im Flächennutzungsplan rund 24,4 ha Siedlungszuwachsfläche für Wohnbauzwecke dargestellt.

Diese Umsetzung wird nach dem konkret vorhandenen Bedarf in den einzelnen Ortsteilen erfolgen.

Mit dem Baugebiet „Dunger“ ist zunächst der Wohnsiedlungsflächenbedarf der Eigenentwicklung im Ortsteil Münster sichergestellt. Das Gebiet W 8 „Im Münsterfeld“ wird erst entwickelt wenn sich ein erneuter Bedarf einstellt.

Gemäß der geplanten Baulandausweisung kann nachfolgender Wohnraumbedarf für zukünftigen Einwohnerzuwachs abgedeckt werden:

<u>bis zum Jahr 2010:</u>	25,9 ha x 21 WE/ha	=	544 Wohneinheiten
	x2,5 Pers./WE	=	1.360,5 Einwohner

Der in Punkt 3.1.2 prognostizierte Bevölkerungszuwachs von 885 Einwohner kann durch die Flächenausweisung abgedeckt werden. Zusätzliche Zuwanderung von 398 Einwohnern ist möglich.

Es muß beachtet werden, dass die geplanten Siedlungserweiterungsflächen überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Taunus“ liegen. Hier muß ein entsprechendes Entlassungsverfahren (Innenabgrenzung) durchgeführt werden. Der FNP kann erst nach diesem Verfahren beschlossen werden.

Siedlungserweiterungsfläche „Am Brunnen-Nußberg“

Die im Ortsteil Niederselters vorgesehene Siedlungserweiterungsfläche befindet sich außerhalb der im rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Siedlungszuwachsflächen.

Im Gegenzug wird jedoch auf die im RROP ausgewiesene Siedlungszuwachsfläche „Oberhalb des Friedhofes“ verzichtet.

Gleichzeitig stellt die Entwicklungsfläche „Am Brunnen-Nußberg“ eine sinnvolle Folgenutzung des aufgegebenen Brunnengeländes dar und trägt somit zu außenbereichsschonender Nachnutzung bestandsinterner Verdichtungspotentiale bei.

Weiterhin kann mit den zusätzlichen Wohnbauflächen eine Arrondierung zwischen der bestehenden Ortslage und dem Baugebiet „Winterholz“ erfolgen.

4.3.2.1 Flächencharakteristik der Siedlungserweiterungsflächen

Nr.	W 1
Bezeichnung	„Weidenbusch III
Gemarkung	Niderselters
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	nordöstlicher Ortsrand
Fläche	2,8 ha
Topographie	mässig westexponiert, Höhe ca. 210 bis 220 müNN
Aktuelle Nutzung	Acker, Baumreihe an „Eisenbacher Weg“ zwischen Fußweg und Straße, ein Obstbaum
Umgebungsnutzung	Wohngebiet, Landwirtschaftlicher Betrieb, Gewerbe, Schule, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Siedlungsbereich Zuwachs, z.T. Bereich für die Landwirtschaft
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan,	Acker, Baumreihe entlang des Eisenbacher Weges
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	keine Siedlungsschranke
Schutzgebiete	Heilquellenschutzzone Trinkwasserschutzzone III
Biotop gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Der „Weidenhof“ grenzt an Gutachten hierzu liegt vor
Gewerbe-Wohngebiete	Gewerbefläche grenzt an Gutachten liegt vor
Freihaltezonen für Leitungstrassen	20 kV Freileitung vorhanden, muß erdverlegt werden
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Anbindung über „Eisenbacher Weg“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	siehe Gutachten
Besonderheiten	keine



Nr.	W 2
Bezeichnung	„Auf dem Mittelfeld“
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	nordöstlicher Ortsrand
Fläche	7,0 ha
Topographie	mässig west- bzw. südexponierte Hanglage Höhe ca. 230 bis 240 müNN
Aktuelle Nutzung	Acker, ein Obstbaum
Umgebungsnutzung	Landwirtschaft, Schule
Regionalplan 2001	Siedlungsbereich Zuwachs, z.T. Bereich für die Landwirtschaft
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan,	Acker
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	keine Siedlungsschranke dargestellt
Schutzgebiete	z.T. Heilquellenschutzzone
Biotope gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Abstand zum „Jakobshof“ 250 m
Gewerbe-Wohngebiete	Abstand zum Gewerbegebiet 300 m
Freihaltezone für Leitungstrassen	110 kV Freileitung grenzt an, Abstände werden im B-Plan berücksichtigt
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Anbindung über „Eisenbacher Weg“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Schule → siehe Gutachten
Besonderheiten	keine



Nr.	W 3
Bezeichnung	„Auf'm Niederseltersweg II“
Gemarkung	Eisenbach
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	zwischen den Ortslagen Niederselters und Eisenbach
Fläche	3,6 ha
Topographie	mässig südexponierte Hanglage, Höhe ca. 230 bis 240 müNN
Aktuelle Nutzung	Acker
Umgebungsnutzung	Wohngebiet, Gartengebiet, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Siedlungsfläche Zuwachs
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan,	Acker
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	keine Siedlungsschranke dargestellt
Schutzgebiete	nicht vorhanden
Biotop gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Abstand zum landw. Betrieb ca. 120 m vorhandene Wohnbebauung liegt näher dran
Gewerbe-Wohngebiete	keine Gewerbefläche im Umfeld vorhanden
Freihaltezonen für Leitungstrassen	110 kV Freileitung angrenzend, Abstände werden im B-Plan eingehalten
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Anbindung über „Eisenbacher Weg“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	siehe Freihaltezone Leitungstrasse
Besonderheiten	keine



Nr.	W 4
Bezeichnung	„Auf'm Niederseltersweg III“
Gemarkung	Eisenbach
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	zwischen den Ortslagen Niederselters und Eisenbach
Fläche	3,5 ha
Topographie	mässig südexponierte Hanglage, Höhe ca. 200 bis 230 müNN
Aktuelle Nutzung	Acker
Umgebungsnutzung	Gartengebiet, landwirtschaftlicher Betrieb,
Regionalplan 2001	Siedlungsbereich Zuwachs
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan,	Acker,
Siedlungsbegrenzung gem. L-plan	keine Siedlungsschranke
Schutzgebiete	keine
Biotope gem. § 23 HENatG	keine
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Abstand zum landw. Betrieb ca. 120 m vorhandene Wohnbebauung liegt näher
Gewerbe-Wohngebiete	keine Gewerbefläche im Umfeld vorhanden
Freihaltezonen für Leitungstrassen	110 kV Freileitung angrenzend: Abstände werden im B-Plan berücksichtigt
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Anbindung an Ortsstraße „Am Steinweg“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	siehe Schutzstreifen Freileitung
Besonderheiten	keine



Nr.	M 5
Bezeichnung	„Am Auborn“
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Mischbaufläche
Lage	zwischen Sportgelände und Mischbaufläche, Einkaufsmarkt
Fläche	1,0 ha
Topographie	relativ ebene Talbodenlage, Höhe ca. 160 müNN
Aktuelle Nutzung	versiegelte Stellplatzfläche, Gewerbebebauung, Grünland
Umgebungsnutzung	Mischgebiet, Einkaufsmarkt, Sportanlage
Regionalplan 2001	Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Mischbaufläche, Parkplatz
L-Plan,	Grünfläche, Siedlungsfläche
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	keine Siedlungsschranke dargestellt
Schutzgebiete	Heilquellenschutzzone
Biotope gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden, Emsbach rd. 150 m entfernt
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	kein Aussiedlerhof im Umfeld vorhanden
Gewerbe-Wohngebiete	Abstand zur nächsten Gewerbefläche rd. 100 m
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht vorhanden
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Erschließung „Am Auborn“ bereits vorhanden
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Sportanlage, Gutachten liegt vor
Besonderheiten	keine



Nr.	W 6
Bezeichnung	„Am Brunnen, Nußberg“
Gemarkung	Niederselters
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche, Mischbaufläche
Lage	südwestlicher Ortsrand
Fläche	3,4 ha
Topographie	ausgeprägte nordexponierte Hanglage, Betriebsgelände eingeebnet
Aktuelle Nutzung	stillgelegter Brunnenbetrieb, Grünland, Gehölzstrukturen
Umgebungsnutzung	Wohn- und Mischgebiet, Bahnlinie, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Siedlungsbereich Bestand, Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege, Bereich mit besonderen Klimafunktionen
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Gewerbegebiet, Fläche für die Landwirtschaft Heilquellenschutzgebiet
L-Plan,	Gewerbefläche, Grünland
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	Siedlungsschranke → ändern?
Schutzgebiete	Heilquellenschutzzone
Biotope gem. § 23 HENatG	Streuobst – wird erhalten
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	Fließgewässer III. Ordnung am westl. Rand
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	kein Aussiedlerhof im Umfeld vorhanden
Gewerbe-Wohngebiete	Gewerbefläche wird umgezont
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht vorhanden
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	Untersuchung liegt vor
Erschließung	Anbindung an „Brunnenstrasse“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Bahnlinie – Gutachten liegt vor
Besonderheiten	Kulturdenkmal Brunnen



Nr.	W 7
Bezeichnung	„Dunger II“
Gemarkung	Münster
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	nordwestlicher Ortsrand
Fläche	1,5 ha
Topographie	leichte west- bis südexponierte Hanglage, Höhe ca. 230 bis 240 müNN
Aktuelle Nutzung	Acker, zwei Obstbäume an Kreisstraße
Umgebungsnutzung	Wohngebiet, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege,
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Wohnbaufläche
L-Plan,	Acker (keine Restriktionen)
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	innerhalb der Siedlungsschranke
Schutzgebiete	nicht vorhanden
Biotope gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Abstand zum Aussiedlerhof rd. 220 m, vorhandene Wohnbebauung liegt bereits näher
Gewerbe-Wohngebiete	keine Gewerbefläche im Umfeld vorhanden
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht vorhanden
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Anbindung an das Gebiet „Dunger“ bereits vorgesehen
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	Abstand von Hochbauten zur Kreisstraße
Besonderheiten	



Nr.	W 8
Bezeichnung	„Im Münsterfeld“
Gemarkung	Münster
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	nördlicher Ortsrand
Fläche	1,5 ha
Topographie	mässig südexponierte Hanglage, Höhe ca. 260 müNN
Aktuelle Nutzung	Acker
Umgebungsnutzung	Wohngebiet, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege,
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan,	Acker, Grünland (keine Restriktionen)
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	innerhalb der Siedlungsschranke
Schutzgebiete	nicht vorhanden,
Biotope gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden Streuobst – wird erhalten
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Abstand zum Aussiedlerhof rd. 110 m, vorhandene Wohnbebauung bereits näher
Gewerbe-Wohngebiete	kein Gewerbe im Umfeld vorhanden
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht vorhanden
Bergbau	ein Bergfeld grenzt an
Altlasten	nicht vorhanden
Erschließung	Anbindung über die „Hohestrasse“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	nicht bekannt
Besonderheiten	



Nr.	W 9
Bezeichnung	„Auf dem Schend“
Gemarkung	Haintchen
Ausweisungsziel	Wohnbaufläche
Lage	nordöstlicher Ortsrand
Fläche	1,6 ha
Topographie	ausgeprägte nordexponierte Hanglage, Höhe ca. 350 bis 360 müNN
Aktuelle Nutzung	Koppelweide, landw. Halle, Gerätehütte, Gehölzriegel (Fichten, Obstbäume), Acker
Umgebungsnutzung	Wohngebiet, Landwirtschaft
Regionalplan 2001	Bereich für Landschaftsnutzung und Pflege,
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Fläche für die Landwirtschaft
L-Plan,	Grünland, Acker
Siedlungsbegrenzung gem. L-Plan	innerhalb der Siedlungsschranke
Schutzgebiete	nicht vorhanden
Biotope gem. § 23 HENatG	nicht vorhanden
Wald (gem. Waldabstandserlaß i. V. m. HBO)	kein Wald im Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht vorhanden
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Abstand zum „Mariannenhof“ rd. 180 m, vorhandene Wohnbebauung liegt bereits näher
Gewerbe-Wohngebiete	keine Gewerbefläche im Umfeld vorhanden
Freihaltezonen für Leitungstrassen	Freileitung muß erdverlegt werden
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht vorhanden, Abstand zur Altfläche rd. 80 m, Gutachten liegt vor
Erschließung	Anbindung an die „Hohenstraße“
Anpassungs- und Sicherungserfordernisse hinsichtlich angrenzender Nutzungen	nicht bekannt
Besonderheiten	



4.3.2.2 Verkehrstechnische Anbindung der geplanten Siedlungserweiterungsflächen und überschlägliche Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden die geplanten Siedlungserweiterungsflächen künftig, wie nachfolgend aufgeführt, verkehrstechnisch angebunden. Modifizierungen sind bei entsprechenden fachspezifischen Erfordernissen auf Ebene der Bebauungspläne und Erschließungsplanungen möglich.

Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens beruht auf den Inhalten der EAE (Anhang 2) mit nachfolgenden Inhalten.

Das Verkehrsaufkommen von Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage und dessen Verteilung auf Fußgänger- und Radverkehr, öffentlichen Personennahverkehr und Kraftfahrzeugverkehr wird durch folgende Gegebenheiten beeinflusst:

- Größe des Gebietes,
- Lage des Gebietes zu Arbeitsgebieten, Kerngebieten und Freizeiteinrichtungen,
- Entfernung der Hauptziele des Berufs-, Einkaufs- und Freizeitverkehrs,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Sozialstruktur der Bevölkerung,
- Anteil der nicht zum Wohnen genutzten Gebäude oder Gebäudeteile,
- Ausstattung des Gebietes mit zentralen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Geschäfte, Freizeiteinrichtungen),
- Netz und Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs,
- Netz des Kraftfahrzeugverkehrs und
- Motorisierung (zukünftig etwa 2,0 bis 2,5 Einwohner je Pkw bzw. 1 Pkw je Wohnung) – bei der nachfolgenden Berechnung wird der Wert 2E je Pkw angesetzt.

Für genaue Untersuchungen zum Verkehrsaufkommen sind die bekannten verkehrstechnischen Berechnungsverfahren (Verkehrsanalysen und Prognosemodelle) anzuwenden. Ist dies nicht möglich oder nicht erforderlich, so kann zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens im Kraftfahrzeugverkehr das „Merkblatt für die Vorausschätzung des Verkehrsaufkommens von städtischen Wohnsiedlungen“ herangezogen werden. Für den nicht motorisierten Verkehr ist mit Hilfe von Befragungen und vergleichenden Betrachtungen nach Möglichkeit auch der latente Bedarf zu ermitteln.

Für erste Abschätzungen des Verkehrsaufkommens von Wohngebieten können über die Anhaltswerte der Tabelle 1 hinaus die folgenden Angaben dienen: 30 bis 50 % der Bewohner verlassen die Wohnung, um zur Arbeitsstätte zu gelangen; weitere 15 bis 25 % (Kinder und Jugendliche) suchen Ausbildungseinrichtungen auf. Etwa die Hälfte der Berufstätigen und der überwiegende Anteil der Schüler verlässt die Wohnung zwischen 7.00 und 8.00 Uhr. diese morgendliche Spitzenstunde ist maßgebend für die Bestimmung des Quellverkehrsaufkommens von Wohngebieten, das in der Regel allen



nach Fahrrichtungen durchzuführenden Bemessungsaufgaben (z. B. Knotenpunkte) zugrunde zu legen ist. Am späten Nachmittag fällt der Berufsverkehr in die Zeit, während der Kinder Straßen und Wege zum Spielen benutzen und Passanten sich häufig auf öffentlichen Flächen aufhalten. Diese nachmittägliche Spitzenstunde beeinflusst daher die umfeldabhängige Bemessung der Verkehrsanlagen in Wohngebieten.

Das Quellverkehrsaufkommen ergibt sich damit überschläglich aus der Anzahl der Wohnungen im betrachteten Bereich, der durchschnittlichen Wohnungsbelegung (i. M. etwa 2,0 bis 2,5 Personen), dem Anteil der Personen, die zwischen 7.00 und 8.00 Uhr die Wohnung verlassen, und der Aufteilung auf die einzelnen Verkehrsmittel.

$$\begin{aligned} \text{MGS [Pkw/h]} &= \frac{\text{Anzahl EW} \times \text{Erwerbsquote} \times \text{Spitzenstundenanteil} \times \text{Pkw-Anteil im Berufsverkehr}}{\text{Besetzungsgrad im Berufsverkehr}} \\ &+ \frac{\text{Anzahl EW} \times \text{Schüleranteil} \times \text{Spitzenstundenanteil} \times \text{Pkw-Anteil im Schülerverkehr}}{\text{Besetzungsgrad im Schülerverkehr}} \end{aligned}$$

Für Wohngebiete in Orts- und Stadtrandlage mit unbefriedigender Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr und ohne eigene Arbeitsstätten kann das Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde MGS häufig auch genügend genau nach der Schätzformel

$$\text{MGS [Pkw/h]} = 0,35 \times \text{Pkw-Bestand}$$

ermittelt werden. Im Einzelfall können jedoch - insbesondere bei veränderten Randbedingungen - mehr oder weniger große Abweichungen von dieser Schätzformel auftreten.

OT Niederselters/Eisenbach

W1 „Weidenbusch III“

Anbindung an die Ortsteilverbindung „Eisenbacher Straße“, „Schulweg“

Quellverkehrsaufkommen:

EW = 147
Pkw = 74
MGS = 26 Pkw/h

W2 „Auf dem Mittelfeld – Pfaffenacker“

Anbindung an die Ortsteilverbindung „Eisenbacher Straße“, „Schulweg“

EW = 368
Pkw = 184
MGS = 64 Pkw/h



W3 „Auf´m Niederseltersweg II“

Anbindung an die Ortsteilverbindung „Eisenbacher Straße“, „Schulweg“

EW = 189
Pkw = 95
MGS = 33 Pkw/h

W4 „Auf´m Niederseltersweg III“

Anbindung an die Ortsteilverbindung „Eisenbacher Straße“, „Schulweg“

EW = 184
Pkw = 92
MGS = 32 Pkw/h

W5 „Am Steinfels“

Anbindung an die vorhandene Straße „Am Steinfels“

EW = 53
Pkw = 27
MGS = 9 Pkw/h

OT Münster

W7 „Dunger II“

Anbindung an „Vorderstraße“ sowie Verbindung zum Baugebiet „Dunger II“ vorgesehen.

EW = 79
Pkw = 40
MGS = 14

W8 „Im Münsterfeld“

Anbindung an „Langhecker Weg“ und „Sonnenstraße“

EW = 79
Pkw = 40
MGS = 15

OT Haintchen

W9 „Auf dem Schend“

EW = 84
Pkw = 42
MGS = 15



Niederselters

Geplante Wohnbauflächen W 1 „Weidenbusch III“ und W 2 „Auf dem Mittelfeld-Pfaffenacker“:

- Verkehrliche Auswirkung aufgrund einer Abschätzung des ASV:

Gebiet	PKW-Fahrten pro Tag	LKW-Fahrten pro Tag
W 1	214 - 300	ca. 7
W 2	536 – 750	ca. 18

- Die Verkehrserschließung ist über vorhandene Gemeindestraßen vorgesehen.
- Konkrete Planungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden nicht betroffen.

W6 „Am Brunnen-Nußbaum“

Anbindung an die Straße „K 513 über die Straße „Am Brunnen“

EW = 179
 Pkw = 90
 MGS = 32

Eisenbach

Geplante Wohnbaufläche W 3 „Aufm Niederseltersweg II“, W 4 „Aufm Niederseltersweg III“, W5 „Am Steinfels“.

- Verkehrliche Auswirkung aufgrund einer Abschätzung des ASV:

Gebiet	PKW-Fahrten pro Tag	LKW-Fahrten pro Tag
W 3	276 - 386	ca. 9
W 4	268 - 375	ca. 9
W 5	77 - 107	ca. 3

- Die Verkehrserschließung ist über vorhandene Gemeindestraßen vorgesehen.
- Konkrete Planungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden nicht betroffen.

Münster

Geplante Wohnbauflächen W 7 „Dunger“:

- Bauverbotszone, Zufahrtsverbote und Verkehrserschließung sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.
 Hinweis: Vor Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Verkehrserschließung mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg abgestimmt werden (keine Anbindung im Bereich der freien Strecke der K 468).



- Konkrete Planungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden nicht betroffen.

Geplante Wohnbauflächen W 8 „Im Münsterfeld“:

- Die Verkehrserschließung ist über vorhandene Gemeindestraßen vorgesehen.
- Konkrete Planungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden nicht betroffen.

Haintchen

Geplante Wohnbaufläche W 9 „Auf dem Scheud“:

- Die Verkehrserschließung ist über vorhandene Gemeindestraßen vorgesehen.
- Konkrete Planungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg werden nicht betroffen.

Allgemeine Hinweise:

- Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. den Straßenbaulastträgern von betroffenen Kreis-, Landes- oder Bundesstraßen sind ausgeschlossen.
- Weitere Anmerkungen seitens des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg können in den Stellungnahmen zu den jeweiligen Bebauungsplanverfahren vorgebracht werden.

4.3.2.3 Brandschutztechnische Anforderungen bei der Siedlungsflächenausweisung

Die vorhandenen bzw. herzustellenden Straßen sowie die Anforderungen an die Löschwasserversorgung müssen den nachfolgenden Ausführungen entsprechen, bzw. bei der Bebauungsplanung und dem Bau von neuen Straßen sowie der Löschwasserversorgung berücksichtigt werden.

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind für eine Belastbarkeit, durch Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge, von mindestens 10 t Achslast auszubauen und verkehrsgerecht an das vorhandene Straßennetz anzuschließen bzw. vorzuhalten.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Landkreis Limburg – Weilburg - Kreisbrandinspektor - Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für fahr- und tragbare Leitern der Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.



2. Löschwasserversorgung:

2.1 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.

2.2 Die Löschwasserversorgung für sonstige Bebauungen ist gem. Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen sollten.

- gemischte Bauflächen
= 1.600 l/min. (96 m³/h)
über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden
- gewerbliche Bauflächen
= 1.600 l/min. (48 m³/h) bis 2.400 l/min. (144 m³/h)
über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden
- Sonderbauflächen (Industrie, wie z. B. Druckfarben usw.)
= 2.400 l/min. (144 m³/h) bis 3.200 l/min. (192 m³/h)
über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden

Zur Löschwasserversorgung für sonstige Bebauungen wurden nur Richtwerte angegeben, da für jede geplante Nutzungsart bei einem Bauantrag der Objektschutz im Detail festgestellt bzw. festgelegt wird; siehe § 41 Abs. 1 (Satz 2 erster Teilsatz) Hess. Bauordnung und § 36 Abs. 1 des Hess. Brandschutzhilfeeistungsgesetzes.

2.3 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Von der Gebäudemitte sollte - wenn möglich - in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.

2.4 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind anstelle von Unterflurhydranten nach DIN 3221 Überflurhydranten nach DIN 3222 in den Bereichen vorzusehen, ein verkehrsstörender Standort ist zu vermeiden.

2.5 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 2 bar nicht unterschreiten.

2.6 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4.3 Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Limburg-Weilburg abzustimmen.



4.3.2.4 Wasserwirtschaftliche Anforderungen bei der Siedlungsflächenausweisung

Die vorgesehenen Gebietserweiterungen sind vorrangig im Trennsystem zu entwässern, das anfallende Niederschlagswasser ist über Regenrückhaltebecken den Gewässern zuzuleiten.

Die Regenrückhaltebecken sind in die Bauleitplanung einzubeziehen.

Niederschlagswasser/ Bodenversiegelung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Holzflächen ist gemäß Bebauungsplan bei Neubau der Brauchwassernutzanlage (Zisterne) zuzuführen.

Gehwege, Garagenzufahrten, Holzflächen und PKW-Stellplätze sind wasser-durchlässig zu befestigen.

Als wasserdurchlässig gelten z.B. Rasengittersteine, Rasenkammsteine, Schotterrasen in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30%.

4.3.2.5 Immissionsschutzrechtliche Anforderungen bei der Siedlungsflächen-ausweisung

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Problematik auf FNP-Ebene wurden im Auftrag der Gemeinde Selters Fachgutachten durch die GSA Limburg erstellt. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Sportanlagen in der Ortslage Niederselters

Hermesbachstraße

Am Schwimmbad

Die Gutachtliche Stellungnahme P 01033-1a untersucht die der Nachbarschaft der Sporteinrichtungen

- Hermesbachstraße und
- Am Schwimmbad

zu erwartende Geräuschbelastung der dort gelegenen Bebauung. Die gewählte Untersuchungstiefe entspricht dabei den Anforderungen des FNP-Verfahrens.

Im Bereich Hermesbachstraße / südlich der Eisenbahnlinie befindet sich die Sportanlage des LSG „Goldener Grund“. Die Sportanlage ist als Leichtathletikanlage für die Werferdisziplinen „Hammer, Diskus, Kugel und Speer“ ausgelegt. Aus dem üblicherweise stattfindenden Trainingsbetrieb der vorgenannten Disziplinen sind erfahrungsgemäß keine raumrelevanten Geräuschbelastungen zu erwarten. Die durchgeführten Berechnungen für einzelne Disziplinen führen auch auf der Grundlage einer fünfstündigen Nutzung der Anlage nicht zur Überschreitung der für die Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß in der nördlich der



Sportanlage gelegenen Siedlungsfläche **W** mit einem Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) aus der Nutzung der Anlage zu rechnen ist. In den südöstlich und südwestlich gelegenen Siedlungsflächen **W** ist mit Beurteilungspegeln \ll 40 dB(A) zu rechnen.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß aus der Nutzung der Sportanlage „Hermesbachstraße“ als Leichtathletikanlage für Wurfdisziplinen keine Richtwertüberschreitungen in Höhe der benachbart gelegenen Siedlungsbereiche zu erwarten sind.

Planerische Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung möglicher Immissionsprobleme werden aus Gutachtersicht in diesem Bereich des Flächennutzungsplanes für nicht erforderlich erachtet.

Südlich der B 8 in Ortsrandlage Niederselters befindet sich die zentrale Sportanlage „Am Schwimmbad“. Als Nutzer der Anlage ist der TV Niederselters, SV Niederselters/SG Niederselters sowie die LSG „Goldener Grund“ benannt.

Die Sportanlage besteht aus einem Fußballfeld sowie zusätzlichen Leichtathletikeinrichtungen wie Stadienbahnen, etc.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) sieht nördlich des Sportplatzgeländes die Ausweisung von Wohnbauflächen **W** vor. Westlich des Sportplatzgeländes ist eine Einstufung in eine Mischbaufläche **M**, südlich des Geländes, jenseits der Emsbach, wiederum die Ausweisung von Wohnbaufläche **W** beabsichtigt.

Zur Abschätzung, inwieweit hier mit der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung gerechnet werden muß, wurden Schallausbreitungsberechnungen in der genannten Gutachtlichen Stellungnahme durchgeführt. Zusätzlich wurden die Geräuschentwicklungen aus der Benutzung des Parkplatzes berücksichtigt.

Die Berechnungen zeigen auf, daß insbesondere in den nördlich zur Sportanlage gelegenen Siedlungsflächen von der Überschreitung des Immissionsrichtwertes während der mittäglichen Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen ausgegangen werden muß.

Im Hinblick auf die randlagig zur Sportanlage zu erwartende Überschreitung des Immissionsrichtwertes wird daher gutachterlich empfohlen zu prüfen, inwieweit die hiervon betroffenen Bereiche südlich „Am Auborn“ und „Am Schwimmbad“ sowie der südlich des Emsbach gelegenen Bereiches als Mischbaufläche ausgewiesen werden kann. Eine entsprechende Ausweisung käme auch der Situation für den südöstlich des Emsbaches gelegenen Siedlungsbereich „In der Bornwiese“ entgegen, da sich jenseits des Emsbaches ein P+R-Parkplatzgelände befindet, das unabhängig von der Nutzung als Stellfläche für die Sportanlage von Berufspendlern der Bahnlinie genutzt wird.

Es wird daher empfohlen auch aus diesen Gründen im Bereich südlich des Emsbaches die Ausweisung im FNP als **M**-genutzte Fläche vorzusehen.



Entsprechend den Empfehlungen des Gutachten werden nunmehr im FNP Mischbauflächen dargestellt.

**Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen
in der Ortslage Niederselters**

In der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum FNP-Verfahren werden unter anderem Bedenken gegen die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Nachbarschaft gewerblich genutzter Flächen / landwirtschaftlicher Betriebe vorgetragen.

In der Gutachtlichen Stellungnahme P 01033-1b der GSA Limburg GmbH werden auf die Hinweise und Anregungen hierzu im einzelnen eingegangen.

Für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Planungsgebiet **W1** sind bei bestimmungsgemäßer Nutzung der benachbart gelegenen Gewerbegebietsfläche **G** während der Tageszeit keine immissionsrechtlichen Konflikte zu erwarten. Für den Nachtzeitraum zeigen die Untersuchungsergebnisse, daß ebenfalls die Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes möglich ist, wenn die zulässige Schalleistung im Gewerbegebiet auf etwa $L_w \leq 50 \text{ dB(A)/m}^2$ beschränkt wird.

Weitere Differenzierungen bezüglich einer abgestuften Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln können dann auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens für das Gewerbegebiet im Bedarfsfalle vorgenommen werden.

Planerische Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktbewältigung möglicher Immissionsprobleme für die Zuordnung der **G**-Fläche zur geplanten **W1**-Flächen bzw. bestehender Wohnbebauung sind somit für diesen Bereich des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Der landwirtschaftliche Betrieb „Weidenhof“ schließt südlich an die neu vorgesehene Wohnbaufläche **W1** an.

Die zusätzliche Ausweisung neuer Wohnsiedlungsbereiche in der nördlich zum Weidenhof geplanten **W1**-Fläche stellt grundsätzlich eine „heranrückende Wohnbebauung“ für den landwirtschaftlichen Betrieb dar.

Eine Tierhaltung im wirtschaftlich verwertbaren Sinne findet auf dem Weidenhof nicht statt. Lediglich eine Federvieh- und Schafhaltung -für den Eigenbedarf des Hofes- ist gegeben.

Störungen hieraus im Sinne einer gewerblichen Nutzung der Tierhaltung sind für die zukünftige **W1**-Siedlungsfläche nach augenscheinlicher Prüfung nicht zu erwarten.

Betriebstätigkeiten (Fahrbetrieb landwirtschaftlicher Maschinen, etc.) findet in dem rückwärtigen Bereich zu den bestehenden Gebäude des Weidenhofes statt.



Die hierdurch gelegentlich anfallenden Ein- und Ausfahrten von landwirtschaftlichen Maschinen werden dabei nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Höhe des nördlichen geplanten Wohnsiedlungsbereiches führen.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß aus dem Betrieb des Weidenhofes für den Siedlungsbereich **W1** keine Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die als „schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des BImSchG beurteilt werden müssen.

Im Hinblick auf die Ausweisung der Wohnfläche **W1** als heranrückende Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb „Weidenhof“ kann somit auf planerische Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz verzichtet werden.

Sport- und Gemeinschaftseinrichtungen im Ortsteil Münster

- Sportplatzgelände

- Festplatz

- Mehrzweckhalle

Die Gemeinde Selters beabsichtigt die Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen (**W7**, **W8**) im Ortsteil Münster. In der Nachbarschaft des Festplatzes, Dorfgemeinschaftshauses und der Sportanlagen befinden sich bestehende Siedlungsbereiche, die im FNP als **M**-Flächen ausgewiesen sind.

Die Gutachtliche Stellungnahme P 01033-2 der GSA Limburg GmbH untersucht die in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräuschbelastung aus der Nutzung der vorgenannten Einrichtungen. Die Untersuchungen haben zum Ergebnis, daß aus der Nutzung der Sportanlage (Fußballplatz, Tennisanlagen) keine Geräuschimmissionsbelastungen benachbart gelegener Siedlungsbereiche zu erwarten sind, die über den jeweils geltenden Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung zum Liegen kommen.

Planerische Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich möglicher Immissionsprobleme aus der Nutzung der Sportanlage werden somit aus Gutachtersicht für diesen Bereich des Flächennutzungsplanes für nicht erforderlich erachtet.

Aus der Nutzung des Festplatzgeländes muß in unmittelbarer Nachbarschaft mit Immissionspegeln in der Größenordnung von 70 dB(A) an exponiert zum Festplatz stehenden Gebäuden gerechnet werden.

Da die Beurteilung der Geräuschbelastung aus der Nutzung des Festplatzgeländes nach den Beurteilungsmaßstäben für „seltene Ereignisse“ vorgenommen werden kann, sind hierfür die höheren Immissionsrichtwerte von tags 70 dB(A), nachts 55 dB(A) heranzuziehen. Die Anwendungen der Regelungen für „seltene Ereignisse“ verlangt jedoch organisatorische Sicherheit dahingehend, daß die in der TA-Lärm maximal genannten Veranstaltungstage nicht überschritten werden. Insofern bestehen bei der Nutzung des Festplatzes organisatorische Anforderungen, um eine immissionsverträgliche Nutzung mit der benachbarten Wohnbebauung sicherzustellen.



Da im vorliegenden Falle keine Neuausweisung von Wohnbebauung, die ein „heranrückende Bebauung“ im Sinne des Immissionsrechtes an das Festplatzgelände darstellen, vorgesehen sind bzw. der Festplatz keine „Neuausweisung“ in der Nachbarschaft von Bebauung darstellt, sind ggf. auftretende Konflikte hinsichtlich zu hoher Geräuschbelästigungen aus der Festplatznutzung nach allgemeinem Ordnungsrecht / Polizeirecht zu behandeln.

Sollen entsprechende Konfliktlagen grundsätzlich im Vorfeld ausgeschlossen werden, bedingt dies die Verlegung des Festplatzes an einen Standort der ausreichende Abstände zur nächst gelegenen Bebauung aufweist.

Erfahrungsgemäß kann durch technische Maßnahmen im Sinne der Herrichtung von Schallschutzeinrichtungen bei wohnbebauungsnahen Festplätzen keine ausreichende Pegelreduzierung erreicht werden, durch die im Vorfeld die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auch während der Nachtzeit sichergestellt werden kann.

Im Hinblick auf die jedoch schon bestehende Zuordnung sind aus Gutachtersicht keine planerischen Schallschutzmaßnahmen bei Aufstellung des FNP für den Ortsteil Münster erforderlich.

Geräuschentwicklungen aus der Mehrzweckhalle können während des Nachtzeitraumes (ab 22.00 Uhr) zu Geräuschbelastungen in der Nachbarschaft führen, die den Immissionsrichtwert von 45 dB(A) überschreiten.

Insofern führt die Lage der Mehrzweckhalle zur nächst gelegenen Bebauung zu dem Erfordernis, organisatorische Regelungen insbesondere bei der Vermietung der Räumlichkeiten der Mehrzweckhalle mit dem Ziel vorzusehen, ein angemessenes Verhalten der Nutzer während der Nachtzeit zu erreichen. Hierzu zählt unter anderem, daß Geschlossenhalten von Fensteranlagen nach 22.00 Uhr, die zur Wohnbebauung hinweisen, das Einwirken auf die Besucher auf Vermeidung störender Geräuschentwicklungen in den Freibereichen sowie nach Möglichkeit die Zuweisung von wohngebietsfernen Pkw-Stellplätzen für die Fahrzeuge, die nach 22.00 Uhr die Mehrzweckhalle verlassen.

Da die Ausweisung des Festplatzgeländes wie auch der Mehrzweckhalle im FNP lediglich eine Überplanung der gegebenen Situation in der Ortslage darstellt und die Heranführung weiterer immissionssensibler Wohnnutzungen nicht beabsichtigt ist, kann eine „Konfliktlösung“ auf planerischer Ebene nicht mehr stattfinden. Bei auftretenden begründeten Störungen für die angrenzende Wohnbebauung ist hierauf durch organisatorische Maßnahmen einzuwirken.

Planerische Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes führen nicht mehr zur Verminderung des beschriebenen potentiell möglichen Immissionskonfliktes.



Heranführung von Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb Reiterhof Taunusblick 27 in der Ortslage Eisenbach

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht die Heranführung der Wohnbaufläche „Am Steinfels“ **W5** an den landwirtschaftlichen Betrieb Reiterhof Taunusblick in der Ortslage Eisenbach vor.

Die Gutachtliche Stellungnahme P 01033-3 der GSA Limburg GmbH behandelt die zu erwartende Problematik der Geräuschbelastung der heranrückenden Bebauung durch den landwirtschaftlichen Betrieb.

Nach den Ausführungen des Eigentümers wird der Hof zur Zeit voll bewirtschaftet. 60 Hektar Landfläche befinden sich hierbei in Bearbeitung.

Am Hofstandort wird darüber hinaus Großtierhaltung (Ammenkuhhaltung) betrieben. Hierzu werden Stallungen für ca. 30 - 35 Tiere vorgehalten.

Der Maschinenpark befindet sich zum Teil zwischen Stallung und Reithalle sowie auf der vorgelagerten Hoffläche und im Bereich der Futterrandienung. Mittelfristig geplant ist ein Maschinenhallenanbau an die bestehende Reithalle.

Die Untersuchungen im Rahmen der Gutachtlichen Stellungnahme zeigen, daß in Höhe der benachbart geplanten Wohnfläche **W5** in der Randlage von der Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) während der Tageszeit aus dem landwirtschaftlichen Betrieb auszugehen ist.

Durch die Tierhaltung können auch während der Nachtzeit gelegentlich Geräuschimmissionen hervorgerufen werden, die ebenfalls randlagig zur geplanten **W**-Nutzung zur Überschreitung des maximal zulässigen Spitzenpegels von 60 dB(A) (bei **WA**-Ausweisung) führen können.

Zusammenfassend wird gutachterlich festgestellt, daß die Heranführung der Wohnbaufläche **W5** zu Einschränkungen in der Betriebsführung des landwirtschaftlichen Betriebes „Reiterhof Taunusblick“ führen wird. Darüber hinaus sind zukünftige Entwicklungen wie die Verlagerung des Maschinenparkes in den westlichen Bereich des Betriebsgrundstückes ohne besondere schalltechnische Aufwendungen bei der Herrichtung der Unterstellhalle nicht möglich.

Aus Gutachtersicht wird daher empfohlen auf die Heranführung von Wohnbebauung in den unmittelbaren Nahbereich des landwirtschaftlichen Anwesens zu verzichten bzw. die vorgesehene Wohnbaufläche in eine **M**-genutzte Fläche umzuwandeln.

Eine Lösung des Immissionskonfliktes auf der Ebene der Bauleitplanung erscheint ohne wesentliche Eingriffe in den Bestand des Betriebes nicht bzw. nur unter hohem planerischen und materiellen Aufwand zur Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes möglich.



Auf die Ausweisung der ursprünglich geplanten Wohnbaufläche W 5 im Ortsteil Eisenbach wird aufgrund der aufgeführten Problematik verzichtet.

Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in der Nachbarschaft von Gewerbefläche/landwirtschaftlicher Fläche und Schuleinrichtungen in der Ortslage Niederselters

Wie die Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Neuausweisung einer G-Fläche in der Ortslage Niederselters im Hinblick auf die zeitgleich vorgesehene weitere Entwicklung von Wohnbauflächen **W 1**, nordöstlich an die **G**-Fläche heranreichend zeigen, sind bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Gewerbegebietsfläche als **GE** gemäß BauNVO keine Immissionskonflikte mit der benachbarten Bebauung auf Planungsebene zu erwarten sind.

Es wird empfohlen im späteren Bauleitplanverfahren für die G-Fläche vorsorglich einen flächenbezogenen Schalleistungspegel für eine GE-Nutzung, tags 60 dB (A), festzuschreiben. Für die Nachtzeit kann der flächenbezogene Schalleistungspegel einheitlich auf 50 dB (A) festgesetzt werden. Für den Fall, dass die interne Gliederung des Planungsgebietes differenzierter vorzunehmen ist, um ggf. auch geräuschintensivere Betriebe während der Nachtzeit noch zuzulassen (hierzu zählen Kleinspeditionen, etc.) kann eine entsprechende Behandlung dieser Fragestellung auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Bezüglich der Heranführung von Wohnbauflächen an den landwirtschaftlichen Betrieb „Weidenhof“ ergeben sich aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich einer möglichen Immissionsbelastung des Wohngebietes. Nach dem Abstimmungsgespräch mit dem Eigentümer des Anwesens ist daran gedacht den Hof mittelfristig nicht mehr als landwirtschaftlichen Betrieb zu nutzen. Das zur Zeit im nördlichen Bereich der Fläche betriebene Holzaußenlager wird nur im Nebenerwerb durch den Sohn des Hofeigentümers geführt. Auch hierzu wurde ausgeführt, dass keine Ausdehnung der Nebenerwerbstätigkeit vorgesehen ist.

Eine Tierhaltung findet zur Zeit –außer Kleintierhaltung für den Eigenbedarf – nicht statt. Insofern wird zur Zeit keine besondere Problematik bezüglich der Heranführung der W-Fläche an den landwirtschaftlichen Betrieb erkannt.

Bei der Ausweisung der Wohngebietsfläche W2 können zwei potentielle Konfliktbereiche entstehen. Zum einen durch die Inanspruchnahme des Sportgeländes (Werkssportanlage) der Zeugen Jehovas e.V. im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes, wenn hier entgegen den bisherigen Ausführungen eine weitere Heranführung von Sportanlagen an die Wohnbaufläche im nördlicher Richtung vorgesehen ist. Unsere Untersuchungen auf dem Planungsstand vom Juli 2001 lassen jedoch erkennen, dass auch bei einer Maximalbelegung der hier dargestellten Sporteinrichtung lediglich randlagig Konflikte mit den Grenzwertsetzungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung während der mittäglichen / abendlichen Ruhezeit –50 dB(A) – auftreten können.

Da für die Sportanlagen eine abschließende Planung und auch noch keine projektbezogenen Angaben über die spätere Inanspruchnahme dieser Einrichtung vorliegen, ist der mögliche Konflikt auf der Ebene des Bebauungsplanes noch lösbar. Soll schon im Rahmen des FNP ein entsprechender Konfliktbereich ausgeräumt werden, wäre die Nutzungsänderung eines Teilbereiches der **W2**-Fläche hier



erforderlich bzw. zur Vergrößerung des Schutzabstandes die Aufgabe einer Teilfläche notwendig.

Ein weiterer Konfliktbereich kann sich in Höhe der Eisenbacher Straße durch Ein- und Ausfahrt des Parkierungsverkehrs zur neu geplanten Sporthalle ergeben.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der bestehenden Bebauung im Südwesten wurde der Ein- und Ausfahrtsbereich zum Parkplatz in die Eisenbacher Straße verlegt.

Auch hier können nunmehr bei Heranführung von Wohnbebauung in den unmittelbaren Bereich der Ein- und Ausfahrt während des Nachtzeitraumes Überschreitungen auftreten.

Schallschutzmaßnahmen (Erdwall, Wand) können hier jedoch auf Ebene eines Bebauungsplanes eine Konfliktlösung herbeiführen.

4.3.2.6 Freileitungen im Bereich von Siedlungserweiterungsflächen

Die vorhandene 20 kV Freileitungen im Bereich der Siedlungserweiterungsflächen W1, Niederselters und W IX, Haintchen müssen bei Umsetzung der Baugebiete erdverlegt werden. Bei ansonsten angrenzenden Freileitungen muss die 26. BiMSchVe Bebauungsplanverfahren beachtet werden.

4.3.3 Ausweisung neuer Mischbauflächen

Gemischte Bauflächen ergeben sich in Selters fast ausnahmslos aus dem Bestand.

Im Bereich „Brunnen, Am Nußberg“ wird zur städtebaulichen Gliederung zwischen Gewerbe- und Wohnbaufläche ein Mischgebietsstreifen ausgewiesen. Ebenso ein Bereich südlich des Emsbaches in Niederselters.

4.3.4 Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen

Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen empfiehlt es sich bei kleineren Gemeinden ein zentrales Gewerbegebiet, bei größeren Gemeinden die Aufteilung in mehrere Gebiete, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Betriebe Rechnung zu tragen und gegenseitige Beeinträchtigung auszuschließen.

Entsprechend den Aufgaben der Teilräume ist der Bestand an Arbeitsplätzen zu sichern und mit Vorrang außerhalb des Verdichtungsraumes die Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu fördern.

Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Siedlungsbestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten.

Daneben sind für den weiteren gewerblichen Bedarf Flächen in Schwerpunkten, die möglichst den Nahverkehrsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern.



Zu diesem Zweck sind gewerbliche Schwerpunkte vorgesehen, die der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen dienen.

Neue Gewerbezuwachsflächen werden nicht ausgewiesen da noch ein ausreichendes Flächenpotential vorhanden ist.

4.3.5 Ausweisung neuer Sonderbauflächen

Ca. 150 m nördlich des Ortsrandes von Haintchen liegt der Mariannenhof der in den Grundzügen als landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb genehmigt wurde.

Seitens des Betriebes bestehen mittlerweile Nutzungsansprüche, die nicht mehr eindeutig mit dem Privilegierungstatbestand gem. § 35 BauGB übereinstimmen.

So soll neben der landwirtschaftlichen Nutzung eine gewerbliche Nutzung als Tiefbaubetrieb (Erdaushub) erfolgen. Beide Nutzungen werden erforderlich um das notwendige Einkommen zu erzielen. Die Aufrechterhaltung der Landbewirtschaftung sowie der Erhalt bzw. die Ansiedlung von heimischen Gewerbe ist für die Gemeinde Selters auch von öffentlichem Interesse.

Entsprechend soll hier über Bauleitplanung eine städtebaulich verträgliche Entwicklung festgelegt werden, die auch anderen Belangen wie Naturschutz, Ver- und Entsorgung Rechnung trägt.

Da hier ein spezifischer Regelungsbedarf besteht, wird ein vorhabensbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Dieser wird parallel zum 2. Flächennutzungsplanentwurf ausgelegt. Diesen Planunterlagen können nähere Details entnommen werden.

Die spezifischen Regelungsinhalte des VE-Planes gehen über die Regelungstiefe des § 9 BauGB hinaus und können auch keine gem. BauNVO definierten Bauflächen oder Baugebiete festlegen.

Somit musste auf FNP-Basis ein „Sonstiges Sondergebiet“ für den gewerblich genutzten Teil mit Zweckbestimmung „Baugewerbe mit Schwerpunkt Tiefbau/Erdaushub“ festgelegt werden. Weiterhin werden erforderliche Ausgleichs- und Grünflächen dargestellt.

4.3.5.1 Konzentrationszonen für Windenergieanlagen als sonstige Sondergebiete

Die Umweltfreundlichkeit muss in Bezug auf diese naturschutzfachliche Ebene relativiert werden. Die Ausweisung von Flächen Windenergieanlagen muss daher im Sinne einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, d. h. Bereiche ausgewählt werden, in denen eine ausreichende Windhöflichkeit (Windenergiepotential) vorhanden ist und bei denen die Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten wird (naturschutzrechtliches Postulat der Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung).



Die Änderung des Baugesetzbuches seit dem Januar 1997 definiert Windenergieanlagen baurechtlich als sogenannte im Außenbereich zulässige Bauvorhaben (privilegiert). Mit dieser grundlegenden rechtlichen Änderung wurden jedoch die zu berücksichtigenden naturschutzrechtlichen Grundlagen nicht geändert. Um die verschiedenen Belange im ausreichenden Umfang berücksichtigen zu können, muss daher eine entsprechende Standortuntersuchung durchgeführt werden.

Aufgabenstellung und Arbeitsschritte

Zunächst einmal wurden Ausschlussflächen und Abstandsfläche im Sinne eines Vorsorgeprinzipes für die Errichtung von Windenergieanlagen festgelegt.

Die Abstandsflächen wurden in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Bundeslandes Rheinland-Pfalz zur „Standortsicherung und Beurteilung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen“ vom 28.06.1996 festgelegt.

Nach Angabe des Regierungspräsidium Darmstadt kann diese Vorschrift als fachliche Grundlage Anwendung finden, da zur Zeit für das Bundesland Hessen keine vergleichbaren Planungsgrundlagen vorliegen.

Die Abstandsflächen zur Außenbereichsbebauung wurden jedoch auf 500 m analog zu den Ortslagen erweitert, da bundesimmissionsschutzrechtlich einer Außenbereichsbebauung mit Wohnnutzung die gleiche Schutzbedürftigkeit wie einem Mischgebiet zuzuordnen ist.

A) Siedlungsbereiche

bestehende und geplante Wohnbau- und Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen Sonderbauflächen, Fremdenverkehrsflächen sowie Gartengebiete mit einer Abstandsfläche von 500 m

Weiterhin müssen Abstandsflächen festgelegt werden zu Wohnhäusern im Außenbereich sowie Einzelgehöften (Aussiedlerhöfe) auf 500 m.

B) Verkehr und Versorgungseinrichtungen

Abstand zu Bahnstrecken beiderseits 70 m mind. Kipphöhe der Anlage

Abstand zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen beiderseits 50 m mind. Kipphöhe der Anlage

Abstand zu Hochspannungsfreileitungen beiderseits 50 m mind. Kipphöhe der Anlage

Abstand zu Richtfunktrassen beiderseits 50 m

Abstand zu Sendeanlagen des Betreibers nach spezifischen Angaben

C) Forstwirtschaft und Wasserwirtschaft

Waldflächen werden völlig ausgeschlossen.

Abstände zu Waldgebieten und bedeutenden Baum- und Feldgehölzen bzw. Parks

200 m



In Einzelfallbeurteilung ansonsten gut geeigneter, und besonders windhöflicher Standorte Reduzierung auf

100 m

Talauen- und Talbodenbereiche der Fließgewässer werden vollständig ausgeschlossen.

D) Natur- und Landschaftsschutz

Abstand zu Naturschutzgebieten

mind. 200 m
Einzelfallbeurteilung

Kulturdenkmäler, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile

mind. 200 m
Einzelfallbeurteilung

Abstand zu besonders geschützten Biotopen im Sinne des § 23 HeNatG:

Einzelfalluntersuchung

Die oben definierten freizuhaltenden Flächen einschließlich erforderlicher Abstandsflächen wurden in eine sogenannte Restriktionskarte im Maßstab 1 : 5.000, auf Basis des Flächennutzungsplanes eingetragen. Somit verbleiben sogenannte Weißflächen, die auf Ihre Eignung als möglicher Standort für Windenergieanlage gemäß nachfolgenden Kriterien untersucht werden.

Ausreichende Windgeschwindigkeit und geeignete Topographie.

Die mittlere Windgeschwindigkeit bei einer Höhe von 50 m über Grund sollte mindestens 4,5 m/s bis 5,0 m/s, besser sogar 5,0 m/s bis 5,5 m/s betragen.

Bereiche mit Strömungshindernissen im Umkreis von etwa 200 m sind hier soweit erforderlich noch auszuschließen.

Die geeigneten verbleibenden potentiellen Windstandorte wurden entsprechend dieser Auswertung nachfolgend dargestellt.

Innerhalb einer großen Potenzialfläche muss eine Vorrangzonen ausgewiesen werden, um die Anzahl möglicher Anlagen zu begrenzen. Größere Windparks sind in der Region aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage ungeeignet und müssten weiterhin als raumordnungsbedeutsames Vorhaben von der Oberen Landesplanungsbehörde beurteilt werden (Erlass des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, 18. April 1994, Seite 1105, Staatsanzeiger für das Land Hessen)

Technische Beschreibung verfügbarer Anlagen

Seit den achtziger Jahren werden in Deutschland in verstärktem Maße Anlagen zur Nutzung der Windenergie errichtet.

Aufgrund der hiermit verbundenen Betriebserfahrung und Produktionssteigerung wurden von den Herstellern die Technik der Anlagen immer wieder verbessert.



Heute liegen die Anlagen überwiegend in einer Größenordnung von 500/600 kW, während die Anlagen in den achtziger Jahren bei rd. 50 kW lagen.

Bei den modernen 500/600-kW-Anlagen liegen auch die Herstellungskosten pro installiertem Kilowatt deutlich günstiger und sie können bei gleicher Standortflächengröße mehr Strom erzeugen.

Nachfolgend sind wesentliche Kennwerte moderner Anlagen der oberen Leistungsklasse aufgeführt:

Genesys 600	Enercon E 40	Vestas V44	
Nabenhöhe	: 62 m	65 m	63 m
Rotordurchmesser	: 46 m	40 m	44 m
Rotordrehzahl	: 19 - 30/min	18-38/min	29/min
Nennleistung	: 600 kW bei 11,5 m/s	500 kW bei 13,5 m/s	600 kW bei 15 m/s

Von den meisten Anlagenherstellern wird das sogenannte „dänische Prinzip“ mit einem Dreiblattrotor bevorzugt, an das Getriebe und Generator angebunden sind.

Abschätzung benötigter Flächengrößen für Windenergieanlagen

Diese sogenannten Windparks können aus einer oder mehreren Reihen WKA's bestehen.

Nachfolgende Abstände zwischen den WKA's haben sich bewährt und weisen noch einen Parkwirkungsgrad von 96 % und mehr auf:

- senkrecht zur Hauptwindrichtung : sechsfacher Rotordurchmesser
- parallel zur Hauptwindrichtung : achtfacher Rotordurchmesser

Bei den aufgeführten modernen 500/600 kW-Anlagen wäre hier eine Nabenhöhe von bis zu 65 m anzuhalten sowie ein Rotordurchmesser von bis zu 46 m.

Somit ergeben sich konkrete Abstände von 276 m bzw. 368 m.

Fachtechnischen Angaben zu Folge können drei Windkraftanlagen auch im Dreieck mit Abständen von 200 m errichtet werden. Somit wären hierfür mindestens Flächen von rd. 3 - 4 ha erforderlich.

Weiterhin muss beachtet werden, dass Grenzabstände im Bauantragsverfahren gem. Hessischer Bauordnung zu benachbarten Grundstücken erforderlich werden, welche die dreifache Nabenhöhe (also rd. 200 m) betragen.

Eine Unterschreitung dieser Abstände ist nur bei Einverständniserklärungen möglich.

Diese Abstandsflächen müssen aber nicht in den auszuweisenden Flächen für Windenergieanlagen liegen.



Anbindung der Windenergieanlagen an das Netz der Energieversorgungsunternehmen

Da die waldfreien Gemarkungen eine relativ hohe Dichte vorhandener Leitungstrassen aufweist, braucht im Vorfeld der Flächenuntersuchung keine Beschränkung in Bezug auf diesen Aspekt getroffen zu werden.

Zu den geeigneten Windkraftstandorten kann bei Bedarf noch eine entsprechende Stellungnahme der MKW eingeholt werden.

Naturschutzfachlicher Teil

Neben der allgemeinen Berücksichtigung fachtechnischer Grundlagen und allgemeiner rechtliche Vorgaben und Zielsetzungen müssen bei der Standortbeurteilung und Auswahl geeigneter Flächen für Windenergieanlagen auch naturschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange berücksichtigt werden, insbesondere muss auch die potentielle Eingriffswirkung betrachtet werden.

Die Untersuchung der Standorte muss daher die jeweiligen Naturschutzpotentiale mit den einzelnen Schutzgütern des Naturhaushaltes, bei denen wesentliche Auswirkungen zu erwarten sind, aufzeigen und bewerten.

Dies sind bei Windenergieanlagen insbesondere das Landschaftsbild mit dem hieran verknüpften Erholungspotential sowie das Arten- und Biotopschutzpotential mit den hierzu bestehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben:

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Landschaftsschutzgebiete
- geschützte Landschaftsbestandteile
- geschützte Biotope, Tier- und Pflanzenarten

Die zu erwartende Eingriffswirkung kann unter Berücksichtigung von naturschutzfachlichen Leitbildern und diversen Vorbelastungen, auch ohne detaillierte Bestandsaufnahme erfolgen.

Wesentlich ist jedoch die Auswertung hinsichtlich der rechtlichen Schutzkategorien, da diese im Sinne einer Eingriffsvermeidung als Standort für Windenergieanlage ausgeschlossen werden sollen.

Wesentliche Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurden schon bei der Festlegung von Ausschluss- und Abstandsflächen berücksichtigt.



Umweltverhalten von Windkraftanlagen

Das allgemeine Umweltverhalten von Windkraftanlagen soll als Grundlage zur Beurteilung der potentiellen Auswirkungen im Nachfolgenden kurz beschrieben werden.

Von Windenergieanlagen gehen verschiedene Umweltauswirkungen aus, wobei optische und akustische Phänomene überwiegen.

Das gewünschte Drehen von Rotor, Getriebe und Turbine erzeugt Schall mit entsprechender Ausbreitung und somit Geräuschmissionen im weiteren Umfeld.

Durch Entkopplung des Maschinenhaus vom Turm wurde von den Herstellern versucht, die Übertragung der Geräusche zu reduzieren.

Gemäß Förderrichtlinien und in Bauantragsverfahren werden WKA's mit möglichst geringen Lärmmissionen bevorzugt behandelt.

Die TA-Lärm muss weiterhin angewandt werden.
Die Geräuschmissionen können mittlerweile für Einzelanlagen und Windparks durch Computersimulationen errechnet werden.

Die optischen Auswirkungen werden wie folgt unterteilt:

Visuelle Wahrnehmung von:

- Windkraftanlage selbst (statisch)
- Rotordrehung (dynamisch)
- Schattenwurf (teilstatisch, Tage- und Jahreszeit variabel)
- Schattenwurf Rotor dynamisch

Ausgeprägter Schattenwurfeffekt tritt jedoch nur in Zeiträumen unbedeckter Sonne in tiefer Stellung auf.

Der Umfang der optischen Auswirkung ist abhängig von der Dimension der Anlage, also von Höhe und Rotordurchmesser, wobei steigende Höhe auch den optischen Wirkraum erhöht.

Einflüsse auf das Klima sind nach derzeitigem Kenntnisstand vernachlässigbar.

Auch die Windgeschwindigkeiten werden im Rotorbereich nur um ca. 25 % reduziert und sind im weiteren Umfeld nicht mehr messbar.

Störungen auf Tier- und Pflanzenwelt bzw. Biotope mit ihren Biozönosen sind nach überwiegend herrschender Fachmeinung in erster Linie auf Vögel nicht auszuschließen.

Verletzungen an Mast- oder Rotorblättern wurden nur äußerst selten registriert.

Einflüsse auf das sonstige Verhalten sind unklar.



Hierzu laufen noch wissenschaftliche Untersuchungen.

Im Prinzip arbeiten die Windkraftanlagen, mit Ausnahme der zuvor aufgeführten Punkte, emissionsfrei.

Viele Anlagen arbeiten mit Hydraulikaggregaten und Getriebe, sodass Schäden zu einer gewissen Verschmutzung mit Öl führen können.
Diese Gefahr besteht nicht bei getriebelosen Windkraftanlagen.

Darstellung der wesentlichen Schutzgüter und ihrer Empfindlichkeit durch Windkraftanlagen

Landschaftsbild

Die auffälligste Beeinträchtigung, die durch Windkraftanlagen hervorgerufen wird, ist die des Landschaftsbildes. Da Windkraftanlagen an windexponierten, weit einzusehenden Orten errichtet werden müssen, um einen möglichst hohen Wirkungsgrad zu erreichen, stellen sie regelmäßig eine besondere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Insbesondere durch sehr große Anlagen kann die Maßstäblichkeit des Landschaftsbildes gestört und so die Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beeinträchtigt werden. Ausschlaggebend für die Störung des Landschaftsbildes kann dabei die für das vorhandene Landschaftsbild untypische Größe und die Form der Anlage sein. Eine weithin sichtbare Anlage kann die Dimension der in der Landschaft vorhandenen natürlichen (Wälder, Einzelbäume, Hecken u.a.) und kulturellen (Ortschaften, Bauernhöfe u.a.) Elemente verändern und stören; zudem können Eigenart und Natürlichkeit der Landschaft durch diese technischen Bauwerke verloren gehen. Auch durch die Art der Bewegung der Rotoren wird eine Störung des Landschaftsbildes ausgelöst, da die schnell drehenden Anlagen keine Entsprechung in der Landschaft haben und somit ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Da die Wahrnehmung von Landschaft und deren Veränderung emotional geprägt ist und gleichzeitig mit zunehmender Technisierung ästhetische Wertmaßstäbe für unbebaute Räume verloren gehen, besteht die Schwierigkeit darin, objektivierbare Kriterien für eine Landschaftsbildbewertung zu finden. Eine Möglichkeit zur Wirkungsabschätzung sind Sichtbeziehungsstudien, welche mit EDV und Fotodokumentation unterstützt angefertigt werden können. Bei der Bewertung muss jedoch beachtet werden, dass Vorbelastungen mit ähnlicher Qualität, (z.B. 380-kV-Hochspannungsfreileitungen) das Störpotential erheblich verringern können. Der Unterschied besteht jedoch darin, dass Windkraftanlagen mit ihrem grellen Weiß (Markenzeichen), der Drehbewegung großer Rotorblätter und ihrer Masthöhen (steigende Tendenz) wesentlich größere Wirkungen entfalten wie z.B. statische Großanlagen ohne Drehbewegung und in landschaftsangepassten Farbtönen.



Arten- und Biotopschutz

Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind vielfältiger Natur. Direkte Auswirkungen können z.B. sein die Beanspruchung wertvoller Biotopstrukturen durch die bauliche Anlage selbst. Hinzu kommen Schädigungen durch die Rotoren z.B. für Vögel und Insekten (z.B. Schmetterlinge). Durch wissenschaftliche Untersuchungen konnte eine Abnahme der Brutdichte insbesondere für Bodenbrüter im Umkreis von 1.000 m um die Anlagen nachgewiesen werden.

Hinzu kommt, dass Windkraftanlagen von Zugvögeln als Hindernisse erkannt und gemieden werden. Dies kann dazu führen, dass wichtige Rastgebiete verloren gehen oder Zugrouten sich verändern. Hierzu bedarf es jedoch in der Regel umfassender Untersuchungen bzw. Detailkenntnisse. Es ist weiterhin erwiesen, dass bedingt durch die Rotorengeräusche Windkraftstandorte von lärmempfindlichen Tierarten gemieden werden.

Erholung

Die Empfindlichkeit einer Landschaft, bezogen auf das Kriterium Erholung - gemeint ist hier die sogenannte "stille Erholung" - wird im wesentlichen bestimmt durch den Strukturreichtum und die Vorbelastung des jeweiligen Landschaftsraumes. Relativ ebene, intensiv genutzte ("ausgeräumte") sowie durch technische Baulichkeiten (Hochspannungsfreileitungen, Industrie- und Gewerbegebiete, Autobahnen usw.) vorbelastete Landschaftsteile weisen eine geringe bzw. geringere Empfindlichkeit auf, im Hinblick auf den Bau von Windkraftanlagen. Eine hohe bzw. höhere Empfindlichkeit besteht für Kulturlandschaften mit extensiver Nutzung, hohem Strukturreichtum, hoher Reliefenergie sowie geringer bis keiner Vorbelastung durch technische Baulichkeiten. Zu beachten ist weiterhin die zunehmende Bedeutung "historischer Kulturlandschaften" für einen "sanften Tourismus".

Sozialwissenschaftliche Untersuchungen haben ergeben, dass in der Wahrnehmung von Regionsansässigen und Touristen als "gute" Standorte für Windkraftanlagen solche hervortreten, die durch technische und gewerbliche Anlagen bereits stark aus dem kulturlandschaftlichen Gefüge herausgehoben sind.

Naturschutzrechtliche Vorgaben

Nach § 35 (1) Nr. 6 des ab 1.1.1998 gültigen und novellierten Baugesetzbuches (BGBl. 1997, Teil 1, Nr. 61, S.2141 ff) ist die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Windenergie im Außenbereich nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegen stehen bzw. die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung in Plänen im Sinne der §§ 8 oder 9 des Raumordnungsgesetzes abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen auch dann entgegen, wenn im Flächennutzungsplan einer Gemeinde oder Stadt Abweichendes dargestellt ist. Ein wesentlicher öffentlicher Belang ist dabei der des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die rechtlichen Vorgaben hierzu ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzge-



gesetz (BNatSchG), dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) sowie der hierauf aufbauenden Verordnungen und Erlasse.

Vorgaben im Bundesnaturschutzgesetz

Nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 BNatSchG sind sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Bereich Natur und Landschaft so zu schützen, dass

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
 2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. Hieraus ergeben sich die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 2 BNatSchG. Neben der Erhaltung von in genügender Größe un bebauter Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzung der Naturgüter und für die Erholung in Natur und Landschaft sind auch historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart zu erhalten. Dies gilt auch für deren Umgebung. Gebiete, welche diesen Anspruch erfüllen sollen, sind insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale nach dem vierten Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu berücksichtigen sind weiterhin die Schutzvorschriften für geschützte Biotope nach § 20c und für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 20f.

Vorgaben nach dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG)

Die auf dem Bundesnaturschutzgesetz aufbauenden Regelungen, Ziele und Grundsätze finden sich wieder im HENatG. Zu beachten sind im Rahmen der Einzelfallprüfung die Genehmigungsgrundsätze nach § 6a, der vierte und fünfte Abschnitt des Gesetzes sowie § 34, wonach der Naturschutzbeirat im Verfahren zu beteiligen ist.

Vorgaben durch Schutzgebiete

Zu den Schutzgebieten, welche vorrangig betroffen sind, gehören das Landschaftsschutzgebiet "Taunus" (Verordnung vom 6.4.1995, Staatsanzeiger für das Land Hessen, 15.5.1995, S. 1473.)

Landschaftsschutzgebiete nach § 13 HENatG sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,



2. wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes,
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist. In einem Landschaftsschutzgebiet sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung sämtliche Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, das Landschaftsbild beeinträchtigen oder dem bestehenden Schutzzweck zuwiderlaufen.

Landschaftsschutzgebiet "Taunus"

Zweck der Landschaftsschutzverordnung ist der Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere für die Zwecke der Erholung. Nach § 3 (5) dieser Verordnung ist die landschaftsschutzrechtliche Genehmigung zu versagen, wenn die zu erwartenden negativen Beeinträchtigungen und Wirkungen für das Gebiet auch durch Auflagen und Bedingungen nicht vermieden werden können.

Zusammenfassung

Zusammenfassung naturschutzfachlicher Belange

Nach Erstellung des Abstandsflächenplanes verbleiben potentielle Flächen für Windenergieanlagen zur weiteren Bewertung.

Neben den naturschutzfachlichen Belangen müssen in dem einzuleitenden Bauleitplanverfahren auch die übrigen Belange in die Abwägung eingestellt werden. Somit müssen planerische und gesetzliche Vorgaben sowie mögliche Beeinträchtigungen der Bevölkerung beachtet werden. Dies wurde überwiegend durch den erstellten Abstandsflächenplan berücksichtigt.

Zusätzlich müssen jedoch auch weitergehenden visuellen Wirkungen auf Wohnsiedlungslagen in die Standortentscheidungsempfindung einfließen.

Ebenso die Windenergieausnutzungseffektivität (Windgeschwindigkeit) der Anlagen selbst. Je höher die Effektivität, desto höher ist der Belang des Vorhabens selbst zu gewichten.

Es wird im Verfahrens, maximal eine Fläche für Windenergieanlagen ausgewiesen, da nachfolgende Grundlagen und Vorgaben beachtet werden müssen.

1. Die Gemarkungen von Selters weisen in Bezug auf Landschaftsbild, Erholungsfunktion sowie Arten und Biotoppotentialen eine zum Teil hohe Empfindlichkeit auf.
2. Selters ist ein für die Region wichtiger Wohnstandort mit hervorzuhebenden Wohnumfeldqualitäten und Naherholungspotentialen. Dies gilt es zu sichern.



Außerhalb der Konzentrationszone sind keine Windenergieanlagen zulässig.

Weiterhin wird die zulässige max. Gesamthöhe auf 110 m (Nabenhöhe + Rotorradius) begrenzt.

Es ist zu berücksichtigen, dass die gesamte fachliche Beurteilung für Windkraftanlagen bis max. 500 - 600 kW erstellt wurde, also bis max. rd. 110 m Gesamthöhe (Nabenhöhe + Rotorradius). Bei höheren Anlagen müssten erheblich höhere Sicherheitsabstände und auch erheblich höhere Eingriffswirkungen zugrunde gelegt werden.

Ausgewiesen werden gem. bereits durchgeführter Flächennutzungsplanänderung:

1. Haintchen, Flur 5, Bereich „Vor der Struth“
2. Niederselters, Flur 12, Bereich „Am Edelrain“
3. Haintchen, Flur 5, Bereich „Wachhecke“

Im Bauantrags- oder Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist ein zusätzliches landschaftsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

4.3.5.2 Sondergebiete für die Erholung

Sondergebiete für die Erholung werden keine geplant.

4.3.6 Ausweisung neuer Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb der Baugebiete gehören zur inneren Erschließung und sind Bestandteil der Planung bei neu auszuweisenden Bauflächen, egal welcher Art der baulichen Nutzung.

Die Verkehrsflächen außerhalb der Baugebiete gehören zur äußeren Erschließung, und sind bereits erläutert worden.

Nach Angaben des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen sind Planungsabsichten für das übergeordnete Verkehrsnetz (Neubau oder Verlegung) derzeit nicht bekannt. Neue Flächen für den übergeordneten Verkehr werden entsprechend nicht ausgewiesen.

4.3.7 Ausweisung neuer öffentlicher Grünflächen

Im Ortsteil Eisenbach wird eine Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen.

4.3.8 Ausweisung von privaten Grünflächen und Gartenanlagen

Es ist Aufgabe der Gemeinde, den bestehenden und zukünftigen Bedarf an privaten Grünflächen bzw. Gartenland bauleitplanerisch abzudecken.



Die Funktionen der Gärten wandeln sich erfahrungsgemäß in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Situation in Deutschland. In Notzeiten, wie Kriegs- und Nachkriegsjahren sowie Wirtschaftskrisen, stand die Deckung des Nahrungsbedarfes im Vordergrund, in Wohlstandszeiten die Freizeit und Erholungsfunktion.

Im Gegensatz zu Stadtgebieten können die o. g. essentiellen Bedürfnisse im ländlichen Raum zu einem großen Anteil durch die vorhandenen Hausgärten abgedeckt werden.

Ein gewisser Bedarf ergibt sich jedoch aus nachfolgenden Gründen:

1. Alle Ortsteile weisen ein Mietwohnungskontingent ohne Gartenmitbenutzung auf.
2. Vor allem die Ortsteile Eisenbach/Niederselters weisen einen höheren Anteil an Geschoss- und Mietswohnungsbau auf.
3. Die hochverdichteten Ortskerne haben nur einen sehr geringen Freiflächenanteil
4. Zum Teil liegen die Wohngebiete auf Extremstandorten (steilen Hanglagen), so dass die Böden der Freiflächen bedingt durch das Relief nur ein geringes biotisches Ertragspotential aufweisen und für den Anbau gärtnerischer Erzeugnisse ungeeignet sind. Zum Teil mangelt es auch an den erforderlichen Licht- und Sonnenintensitäten und die Flächen weisen ungünstige Mikroklimata auf.
5. Während das Interesse von kleingärtnerischer Betätigung (Arbeit) in den 70er und 80er Jahren, insbesondere in jüngeren Bevölkerungsschichten zurückgegangen ist, nimmt dieses in den vergangenen Jahren aufgrund des gestiegenen Umwelt- und Gesundheitsbewusstseins wieder zu. Der Bedarf an selbst produzierten, ökologisch angebauten Gartenbauerzeugnissen steigt.

In städtischen Bereichen sind die Inhalte des Bundeskleingartengesetzes unter Beachtung der Ansprüche auf Sozialgerechtigkeit ein vorgegebener Rahmen für die Bauleitplanung.

Kleingärten bzw. Dauerkleingärten sind Pachtgärten, welche im Regelfall im Eigentum der Kommune stehen und an die Interessenten verpachtet werden. Der Pachtzins ist so bemessen, dass die kleingärtnerische Betätigung allen Bevölkerungsschichten zugänglich ist.

Da in städtischen Bereichen geeigneter und verfügbarer Grund und Boden Mangelware ist und die Grundstückspreise enorm hoch sind, kann nur so den Belangen von Freizeit und Erholung durch kleingärtnerische Betätigung Rechnung getragen werden.

Im ländlichen Raum sind die Grundlagen völlig anders. Für die gärtnerische Nutzung geeigneter Grund und Boden ist im Siedlungsumfeld weiträumig vorhanden. Vergleichsweise geringe Grunderwerbskosten sowie Pachtkosten ermöglichten in den vergangenen Jahren, dass der Bedarf an Gartenland praktisch eigenständig von der Bevölkerung gedeckt wurde.



Auf dieser Basis hat sich die Gartenlandsituation der Gemeinde Selters über Jahrhunderte parallel zur sonstigen Siedlungsentwicklung eigenständig, selbstregelnd und überwiegend konfliktfrei entwickelt.

Die Gärten sind jedoch als Eigentümergeärten zu beurteilen und keine Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes, d. h. sie können nicht durch einen Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesen werden.

Die Gemeinde Selters beabsichtigt für die bestehenden Gärten und gartenähnlichen Flächen die Darstellung als private Grünflächen mit den jeweiligen dem Bestand entsprechenden Zweckbestimmungen:

1. Eigentümergeärten

Die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne werden die Zweckbestimmung durch entsprechende Festsetzung konkretisieren und im Sinne einer weiteren Abwägung eventuell bestehende Konflikte bewältigen und minimieren.

Der Planungswille der Gemeinde Selters sieht also keine Wochenendhausgebiete (SO-Gebiet) vor. Dies ist für die Gemarkung untypisch und für die Freizeit und Erholungsnutzung der heimischen Bevölkerung nicht erforderlich.

Dies bedeutet für die Gebiete entsprechend der Ausweisung als private Grünfläche:

1. keine baulichen Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt und Wohnen geeignet sind
2. keine über den derzeitigen Stand hinausgehende Verkehrserschließung
3. keine Wasserversorgung
4. keine Abwasserbeseitigung
5. keine Stromversorgung

nachfolgende Gebiete werden ausgewiesen:

OT Niederselters

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Hinter der Alten Kirche | 6.900 m ² |
| 2. In den Giergärten | 14.925 m ² |
| 3. In den Banngärten | 13.460 m ² |
| 4. Weizgärten | 6.370 m ² |
| 5. Auf der Pfingstweide | 4.125 m ² |

OT Eisenbach

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| 6a. Waldstraße | 46.520 m ² |
| 6b. Kräuterstück | 4.450 m ² |
| 6c. An der Mühl | 4.680 m ² |
| 7. Kirschstück | 4.150 m ² |
| 8. In der Flußet II | 12.870 m ² |



OT Münster

9. Heegwies II	3.910 m ²
10. Pfingstweide	12.190 m ²

OT Haintchen

11. Pflanzenländer	31.030 m ²
12. Baumstücke am Koberg	19.170 m ²
13. Ober dem Weiher	2.845 m ²

4.3.9 Ausweisung neuer Flächen für die Wasserwirtschaft

Neue Flächen für die Wasserversorgung müssen nicht ausgewiesen werden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für den Emsbach wird nachrichtlich dargestellt.

4.3.10 Ausweisung neuer Flächen für den Bergbau

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand soll kein Bergbau in der Gemeinde Selters reaktiviert werden.

4.3.11 Ausweisung von Waldmehrungsfläche

Die Waldmehrungsflächen wurden aus dem rechtskräftigen Raumordnungsplan als anpassungspflichtiges Ziel übernommen.

4.3.12 Neue Versorgungseinrichtungen

4.3.12.1 Einrichtungen der Telekommunikation

Bei Umsetzung der Siedlungserweiterungsflächen durch Bebauungspläne und Erschließungsplanungen ist dafür Sorge zu tragen, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden können.

4.3.13 Abweichende Darstellungen gegenüber rechtskräftigen Bebauungsplänen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Laubusfeld, Stufe 1“ war hier noch angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden, so dass eine Festsetzung des aufgeführten Bereiches als Dorfgebiet erfolgen musste. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde mittlerweile aufgegeben und der Bereich des Dorfgebietes ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut, so dass im Rahmen des FNP's eine Bestandsanpassung erfolgen muss.



4.4 Fachprogramm für Naturschutz und Landschaftspflege als integrierte Landschaftsplanung

4.4.1 Vorschläge zur Ausweisung von Schutzgebieten und Schutzobjekten

Zu den bereits ausgewiesenen bzw. sich im Verfahren befindlichen Schutzflächen sind aus Sicht der Landschaftsplanung folgende Fläche als schutzwürdig einzustufen und sollte nach Naturschutz- oder Forstrecht entsprechend ausgewiesen werden:

Vorschlag für Schutzgebiet im Gemeinde Selters- Niederselters.

Topographische Karte 1:25.000 – Villmar
Koordinaten 50° 21 N und 8° 14 E

Waldstück mit der Bezeichnung „Hinterwald“, westlich der Hessenstraße und „Meistergraben“. Grenze = Wirtschaftsweg, von der Hessenstraße, gegenüber dem „Aussiedlerhof Schickel, nordwestlich in den Wald führend. Von hier das Waldstück rechts des Weges bis zur Grenze des Gemeindewaldes zur Gemeinde Brechen. Diese Grenze ist auch optisch durch einen Graben, der zeitweise Wasser führt, zu erkennen. Das betreffende Waldstück ist ein Hochwald aus zum Teil alten Buchen und auch in geringen Maße Fichten. Größe ca. 3 ha.

Hier wurden von der Vogelschutzgruppe Niederselters 80 Nistkästen aufgehängt und werden von dem Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz in Hessen (AFGH); Ferdinand Muth, betreut.

Im Waldgebiet befinden sich auch mehrere Naturhöhlen, die aber nicht kontrolliert werden.

Zusammenstellung des Fledermausvorkommens:

1995	1x Wochenstube der Bechsteinfledermaus – 12 Ex. – 1x Wochenstube des kleinen Abendseglers – 19 Ex. – 1x Kontrolle des großen Abendseglers – je 1 Ex. –
1996	1x Wochenstube der Bechsteinfledermaus – 17 Ex. – 1x Wochenstube des kleinen Abendseglers – 7 Ex. – 1x Kontrolle von Fransenfledermäusen – 4 Ex. – 1x Kontrolle des großen Abendseglers – je 1 Ex. –
1997	1x Wochenstube der Bechsteinfledermaus – 14 Ex. – 1x Wochenstube des kleinen Abendseglers – 19 Ex. – 1x Wochenstube von Fransenfledermäusen – 12 Ex. – 1x Kontrolle des großen Abendseglers – je 1 Ex. –
1998	1x Wochenstube von Fransenfledermäusen – 12 Ex. – 1x Kontrolle der Bechsteinfledermaus – je 1 Ex. –

In etwa der Hälfte der Nistkästen wurden mehr oder weniger Fledermauskot gefunden. Durch die mehrmalige Kontrolle der Nistkästen im Jahr wurde festgestellt, dass die Tiere oft die Nistkästen wechseln. Wahrscheinlich benutzen die Fledermäuse auch die natürlichen Baumhöhlen.



4.4.2 **Aufbau eines vernetzten Biotopverbundsystems als nachrichtliche Übernahme aus dem Landschaftsplan ohne Darstellungsinhalte**

Aus der flächendeckenden Biotoptypenkartierung werden übergeordnete Lebensraumkomplexe nach Standortverhältnissen, typischen Strukturelementen, geltenden Rechtsverordnungen mit Auswirkungen auf die Landnutzung, Strukturelementen und -ausstattung der ehemaligen Kulturlandschaft ausgegliedert.

Aus der Bestandserfassung lassen sich Verteilungsmuster der derzeit vorhandenen Biotoptypen ermitteln. Unter Einbeziehung der vorhandenen Konflikte und den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes lassen sich Aussagen zum Biotopentwicklungspotential der Landschaftsräume sowie grobe Vorstellungen zur anzustrebenden Strukturvernetzung als Leitziele formulieren.

Entwicklung flächenbezogener Leitziele entsprechend einer als typisch anzunehmenden Arten- und Biotopausstattung der einzelnen Landschaftsteile entsprechend der kartierten Lebensraumkomplexe

- Feuchtwaldstandorte

Entwicklung von Erlenbrüchen im Umfeld der waldbedeckten Quellbereiche mit oberflächennah anstehendem Grundwasser und Erlen-Eschen-Saumwäldern entlang der in Waldflächen verlaufenden Gewässerabschnitte unter Berücksichtigung der Forsteinrichtung

- Trockenwaldstandorte

Entwicklung von Trockenwäldern im Bereich der felsigen Oberhangbereiche unter Berücksichtigung der Forsteinrichtung

- Hecken- und Gebüsche

Gliederung der ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur, Schutz erosionsgefährdeter Flächen

- Streuobstbestände

Entwicklung der vorhandenen Bestände und Neuanlage in Ortsrandbereichen, in Waldrandnähe sowie entlang der Verbindungsstraßen zwischen den Siedlungslagen.

- Ufergehölze

Entwicklung von Ufergehölzsäumen entlang der Fließgewässer im Offenland

- Feucht- und Nasswiesen:

in den Gewässerauen von den Quellbereichen gewässerabwärts sukzessive entwickeln



- Seggenrieder / Röhrichte

Entwicklung hauptsächlich um Quellbereiche im Offenland und nasse Auenbereiche

- Nasse Hochstaudenfluren

nach Möglichkeit Entwicklung zu einschürigen Nasswiesen

- Magerrasen

Extensive Nutzung von Grenzertragsstandorten im Umfeld an die Gehölzflächen der steileren Hanglagen.

- Fließgewässer

Renaturierung ausgebauter, naturferner Gewässerabschnitte gem. Gewässerstrukturgütekartierung.

Aus den im Vergleich der Bestandssituation mit den Leitziele erkennbaren Beeinträchtigungen und Defizite der Biotopausstattung ergeben sich folgende Schwerpunkte für das Maßnahmenkonzept:

1. Schwerpunkt Erhaltung der vorhandenen Biotopstrukturen/-typen
 - * Trockenwälder
 - * vorhandene Feuchtwaldbestände
 - * Laubholzbestände
 - * Waldwiesenflächen
 - * naturnahe Gewässerabschnitte
 - * Streuobstwiesenbestände, v. a. um Münster und Haintchen
2. Schwerpunkt Entwicklung von Gebieten mit suboptimaler Biotopausstattung und -ausprägung
 - * Strukturanreicherung der Grünlandflächen
 - * Renaturierung der Fließgewässerabschnitte im Offenland, Nutzungs-
extensivierung der Auenbereiche
 - * Erhöhung des Laubholzanteiles der Waldflächen, Entwicklung naturnaher
Bestände, Aufbau der Waldgesellschaften entsprechend der HpnV
3. Schwerpunkt Biotopneugestaltung in strukturarmen Gebieten
 - * Strukturierung der ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur um die
Siedlungslagen



Im Entwicklungskonzept erläuterte und Maßnahmengruppen:

- Erhaltung und Entwicklung von extensiven Nutzungsformen
- Nutzungsänderung/-extensivierung
- Pflege von Einzelflächen
- Pflege- und Erhaltung von Gehölzen/-säumen
- Erhaltung und Entwicklung von Kleinstrukturen
- Gewässerrenaturierung und Grundwasserschutz
- Bodenschutz
- Pflege des Landschaftsbildes
- Beheben von Beeinträchtigungen/Störungen

Die in erster Priorität umzusetzenden Maßnahmen betreffen die Erhaltung und Entwicklung der Kernbiotope. Dazu gehören:

- Ausweisung der Kernflächen mit für die Erhaltung zu geringer Ausdehnung, eingeschränkter Lebensraumqualität usw. auf die Mindestarealgrenzen für Biotopansprüche der dafür typischen Flora und Fauna
- spezielle Pflegemaßnahmen, z. B. zurückdrängen aufkommender Verbuschung usw.
- Extensivierung von Intensivnutzungen wie die Anlage von Ackerrandstreifen, Gras- und Krautsäume, Herausnahme von Ackerflächen aus Bachauen oder Streuobstgebieten
- Neuanlage von Biotopen, z. B. Hecken als vertikale Leitstrukturen
- flächenhafte Nutzungsänderungen für Artenvorkommen mit nicht mehr erfüllten Lebensraumansprüchen
- Anlage von Pufferzonen um hochwertige, empfindliche Biotopstrukturen (z. B. Seggenrieder in der Ackerflur) als Schutz vor Schadstoff- und Nährstoffeinträgen, Erholungsnutzung usw.

Die Maßnahmen **zweiter Priorität** dienen dem Verbund zwischen hochwertigen Biotopen und sollten die Wiederbesiedlung geringer strukturierter Räume sichern.

Zielsetzung ist die Schaffung von Trittsteinen (z. B. Gehölzflächen als Rückzugsräume) und bandartigen Korridoren (Gewässer, Hecken usw.) als Verbindungselemente zwischen isolierten Biotopflächen, Entwicklung von Korridorbiotopen als Verbindungselemente zwischen hochwertigen Biotopen.



Schwerpunkte sind zu legen auf die Vernetzung der Waldflächen mit den vorhandenen Gehölzinseln in der freien Flur bzw. entlang der Hanglagen der Gewässer und den Fließgewässern. Die teilweise bereits extensiv bewirtschafteten Flächen um Har- und Donsterbach südwestlich Holzhausen und

Maßnahmen **dritter Priorität** stellen Rahmenvorgaben für strukturarme Flächen mit langfristigem Zielhorizont dar, z. B. Neuanlage von Gehölzstrukturen, flächenhafte Nutzungsextensivierungen usw.

Dies betrifft die großflächig offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen um die Ortslagen aller Ortsteile.

Nachfolgend werden die vorgesehenen Strukturen eines vernetzten Biotopsystems in ihrer Funktion und Ausprägung sowie den **Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen** beschrieben:

Landwirtschaftliche Belange und Biotopvernetzung

Als Grundgerüst für die Biotopvernetzung werden zunächst einmal auf geeigneten gemeindeeigenen Parzellen Maßnahmen vorgesehen. Die geplanten Gehölze haben einen Mindestabstand von 5 Metern zu den benachbarten Grundstücken. Das hessische Nachbarrecht ist weiterhin bezüglich der Pflanzabstände zu beachten.

Weitere Maßnahmen werden vorrangig im Bereich von Flächen mit geringem biotischen Ertragspotential und schlechter Standorteignung für ackerbauliche Nutzung geplant. Aber auch in Bereichen, die bereits oder zukünftig aufgrund bestehender Gesetze (HWG: Wasserschutzgebiete, 10 m breiter Schutzstreifen entlang der Gewässer) Nutzungseinschränkungen unterliegen.

Gehölze werden weitestgehend an der Süd- bzw. Westseite von Wegen, Gräben oder anderen dauerhaft nicht genutzten Flächen vorgesehen, um Ertragsverluste durch Beschattung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf ein Minimum zu begrenzen.

Gehölzstreifen werden soweit möglich parallel zur Bewirtschaftungsrichtung und nicht im Vorgewende angelegt.

Regelmäßige Heckenpflege (abschnittsweise ca. alle 7 - 10 Jahre auf den Stock setzen) soll zusätzlich eine Beeinträchtigung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen minimieren.

Bei einer notwendigen Bepflanzung wird ein 5 - 10 Meter breiter Streifen von der Gemeinde erworben oder ein Vertrag mit dem Landwirt abgeschlossen. An Schlaggrenzen wird beidseitig eine Einfahrt von mindestens 5 Meter Breite freigehalten.

Nachfolgend sollen die unterschiedlichen Maßnahmen näher erläutert werden.

Ein weiterer Beitrag zur Vernetzung kann die konsequente Anwendung des Ackerlandstreifenprogrammes sein, das hier noch einmal nachdrücklich empfohlen wird.



4.4.2.1 Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener wertvoller Landschaftsbestandteile

Flächendeckend wurden im Landschaftsplan die vorkommenden Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tieren in Wertstufen nach ihrer Seltenheit (besondere Standortbedingungen/Vorkommen gefährdeter Arten), Ersetzbarkeit, Entwicklungsfähigkeit (Nutzungsintensität) und Vernetzungsfunktion (Vegetationsstruktur/Artenvielfalt) eingeteilt.

Die gem. Landschaftsplan wertvollsten Biotope wurden im Flächennutzungsplan gem. § 5 (2) 10 dargestellt.

Eine Kopie dieser Auflistung wird in den Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes übernommen.

Der Flächennutzungsplan hat die vorhandenen gemäß § 23 HeNatG besonders geschützten Lebensräume und Landschaftsbestandteile dargestellt und besonders gekennzeichnet.

Hierzu sind nachfolgende gesetzliche Bestimmungen zu beachten.

Vorgaben gem. § 23 HENatG und der entsprechenden Rechtsverordnung

§ 23 - Schutz bestimmter Lebensräume und Landschaftsbestandteile

(1) Unter den besonderen Schutz des Gesetzes werden gestellt:

- 1. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Verlandungsbereiche, Altarme Teiche, Tümpel, Quellbereiche, naturnahe Bach- und Flussabschnitte, Salzwiesen;*
- 2. offene Binnendünen, natürliche Block- und Geröllhalden, Zwergstrauch- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen und Trockenrasen;*
- 3. Alleen, Feld- und Ufergehölze, Steinwälle, Hohlwege und Trockenmauern sowie im Außenbereich Hecken und landschaftsprägende Einzelbäume;*
- 4. Bruch- und Sumpfwälder;*
- 5. seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, Wälder und Gebüsche trocken-warmer Standorte, Auewälder sowie Streuobstbestände nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach Abs. 2.*

(2) Durch Rechtsverordnung können nähere Regelungen zu den bestimmten Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen des Abs. 1 getroffen werden.

*Verordnung über bestimmte Lebensräume und Landschaftsbestandteile
Vom 15. Dezember 1997*

Aufgrund des § 23 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 1997 (GVBl. I S. 217), wird, nachdem den nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung



vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 2081), anerkannten Verbänden Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde, verordnet:

§ 1

Die in § 23 Abs. 1 Nr. 5 des Hessischen Naturschutzgesetzes aufgeführten bestimmten Lebensräume und Landschaftsbestandteile werden wie folgt näher beschrieben:

1. Seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen

Überwiegend extensiv genutzte Wiesen und Weiden feuchter bis nasser Standorte.

Es zählen hierzu:

- a) Sumpfdotterblumenwiesen (*Calthion*)
- b) Pfeifengraswiesen (*Molinion caeruleae*)
- c) Brenndoldenwiesen (*Cnidion dubii*)
- d) artenreiche Flutrasen (*Agrophyro-Rumicion*)
- e) Waldbinsenwiesen (*Juncion acutiflori*);

Mindestgröße: 500 m² und 5 m Breite, bei Flutrasen 100 m², hochstaudenreiche Brachestadien 1.000 m².

2. Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte

Verschiedenartige Wälder und Gebüsche auf flachgründigen, sonnenexponierten Standorten. Das Vegetationsbild wird geprägt durch schwachwüchsige, zum Teil kulturbedingte (Nieder-, Hutewald) Bestände aus xerophilen und thermophilen Baum-, Kraut- und Straucharten, die überwiegend der potentiell-natürlichen Vegetation entsprechen.

Es zählen hierzu

- a) Seggen- und Blaugras-Buchewälder (*Carici-Fagetum* und *Seslerio-Fagetum*)
- b) Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwälder trockenwarmer Standorte (*Galio-Carpinetum*)
- c) Thermophile Eichenwälder:
 - aa) Hainsimsen-Traubeneichenwald (*Luzulo-Quercetum petraeae*) und
 - bb) Flaumeichenwald (*Quercetalia pubescenti-petraeae*)
- d) Blockschuttwälder trockener Standorte:
 - aa) Sommerlinden-Mischwälder (*Aceri-Tilietum platyphylli*) und
 - bb) Linden-Silikatblockhaldenwald (*Poa-nemoralis-Tilietum cordatae*)
- e) Natürliche Nadelwälder trockener Standorte:
 - aa) subkontinentale Wintergrün-Waldkiefern-Steppenwälder (*pyrolo-Pinetum*)
 - bb) Weißmoos-Kiefernwälder in trockener Ausbildung (*Leucobryo-Pinetum*)
- f) Felsengebüsche des Verbandes *Berberidion* (Felsenbirnen-, Felsenkirschen-, Liguster-, Hartriegelgebüsch sowie das Feldulmen-Gebüsch) einschließlich ihrer thermophilen Saumvegetation (*Trifolio-Geranietea-sanguinei*);

Mindestgröße: Wälder: 1.000 m², Gebüsche: 100 m² und 5 m Mindestbreite.



3. Auewälder

Natürliche oder naturnahe Wälder und Gebüsche in den Auen von Bächen oder dem Überschwemmungsbereich von Flüssen mit Anschluss des Standortes an die Grund- und Hochwasserdynamik der Fließgewässer.

Es zählen hierzu:

- a) Weichholzaue:
 - aa) Silberweidenauewälder und Weidengebüsche (*Salicion albae*)
 - bb) einschließlich ihrer Flussufer- und Schlammgesellschaften (z. B. *Bidentetea tripartitae*, *Isoeto-Nanojuncetea*)
- b) Hartholzaue:
 - aa) Eschen-Auewälder (*Pruno-Fraxinetum*)
 - bb) Feuchte Stieleichen-Hainbuchen-Auewälder (*Stelario-Carpinetum*)
 - cc) Eichen-Ulmen-Auewälder (*Quercu-Ulmetum*)
- c) Bachauewälder:
 - aa) Winkelseggen-Eschenwald (*Carici remotae-Fraxinetum*)
 - bb) Hainmieren-Schwarzerlenwald (*Stellario-Alnetum*)
 - cc) Riesenschachtelhalm-Eschenwald (*Equiseto telemateiae-Fraxinetum*)
 - dd) Johannisbeer-Eschen-Auewald (*Ribeso sylvestris-Fraxinetum*)
 - ee) Schwarzerlen-Eschen-Auewald (*Pruno-Fraxinetum*)
 - ff) Feuchter Eichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum*)

Mindestgröße 1.000 m²

4. Streuobstbestände

Flächige Bestände hochstämmiger, überwiegend extensiv genutzter Obstbäume, meist regionaltypischer Sorten, auch in Gemengelagen mit anderen Nutzungen, im Außenbereich;

Mindestgröße: 1.000 m² oder mindestens 10 Bäume.

Stehen gleichartige Biotope, die die Mindestgrößen nach Nr. 1 bis 4 nicht erreichen, in einem räumlichen Zusammenhang, so sind sie geschützt, wenn ihre Fläche insgesamt das dreifache der Mindestgröße überschreitet.

§ 2

Die entsprechend geschützten Biototypen Komplexe sind in einer Voreinstufung in den Plänen, soweit fachlich bestimmbar, mit einem § Zeichen gekennzeichnet und mit einem entsprechenden Code gem. nachfolgendem Schlüssel versehen. (nicht vorhandene Lebensräume sind nicht aufgeführt).

Bei wesentlichen Entscheidungen muss jedoch noch eine fachliche Einzelfallbeurteilung erfolgen.



Bezug	Schlüssel-Code	Lebensraum
§ 23 (1) 1.3	GS, GH	Röhricht
§ 23 (1) 1.4	T	Teich
§ 23 (1) 1.4	MH	Hohlwege
§ 23 (1) 1.5	Q	Quellbereich
§ 23 (1) 1.6	B	naturnahe Bachabschnitte
§ 23 (1) 1.6	GM, GH	Trockenrasen
§ 23 (2) 3.2	FG	Feld- und Ufergehölze
§ 23 (2) 3.6	FH, FO, FB, FE	landschaftsprägende Einzelbäume und Hecken
§ 23 (2) 5.1	GF	Seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
§ 23 (2) 5.3	WF	Auwälder
§ 23 (1) 5.4	SO	Streuobstbestände



4.4.3 Neuanlage von Biotopen als Übernahme aus dem Landschaftsplan ohne Flächendarstellung

4.4.3.1 Waldflächen

- Altersumbau über Naturverjüngung
- Ausweisung von Altholzinseln: Altholzbestände innerhalb geschlossener Waldbestände
Mindestalter ca. 120 Jahre, Arealgröße mind. 0,5 ha oder 100 Bäume
(keine Darstellung im FNP)

4.4.3.2 Waldwiesen und Wiesentäler

- 1 x jährl. Mahd (nach 15. Juni), Mähgut abräumen
- Umwandlung von Wildäckern in Grünland
- Beseitigung bestehender Entwässerungsgräben und Drainagen.
Teilweise Wiedervernässung der Aue in geeigneten Bereichen
- Beseitigung nicht landschaftstypischer Gehölze (Fichten, Pappeln usw.)
- Verbuschung durch extensive Bewirtschaftung unterbinden

4.4.3.3. Einzelbäume, Baumreihen, -gruppen

- Wichtig in ihrer Funktion als landschaftsbildprägende Einzelbiotope und Teilhabitate
- Auch im privaten Bereich für Einzelmaßnahmen möglich
- Ausschlaggebend ist die Artenauswahl:
in der ausgeräumten Agrarlandschaft ist hochstämmigen Obstbäumen (robuste Apfelarten, Pflaumen) der Vorzug zu geben
 - * an exponierten Stellen wie Wegekreuzen, ungenutzten Eckflächen usw. sind großkronige Bäume wie z. B. Kastanien, Nussbäume oder Eichen zu pflanzen
 - * ansonsten ist auf heimische standortgerechte Laubgehölze zurückzugreifen (s. Artenliste)
- Mind. 3 - 5 m breite Gras-, Krautstreifen um die Kronentraufe zu angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen einhalten
- Pflegeschnitt zur Entwicklung der Baumsubstanz gewährleisten
- Erhaltung von Baumhöhlen und Astlöchern
- Rechtzeitige Durchführung von Ergänzungspflanzungen innerhalb abgängiger Altbestände



Da diese Einzelpflanzungen sehr individuell vorgenommen werden können, sind sie nicht im Entwicklungskonzept dargestellt.

4.4.3.4 Alleen

- vorrangig einzusetzen zur Begrünung linearer Strukturen wie den Hauptverkehrswegen
- an Baumarten können entlang der wenig befahrenen Straßen z. B. Winterlinden, Berg- und Spitzahorn, Trauben- und Stieleiche gepflanzt werden
- in der freien Landschaft dienen Alleen der gliedernden Durchgrünung

Ihr Biotopwert bezieht sich hauptsächlich auf die Vergesellschaftung mit Hecken und Gehölzen.

Baumarten: Hochstammäpfelarten, Pflaumen, Kastanien, Nussbäume oder Eichen usw.

Anlage auf mindestens 6 m breiten Grünlandstreifen

4.4.3.5 Hecken

Hecken sind ein wichtiges lineares Element innerhalb der Vernetzung, da sehr häufig und mit vielschichtigen Wechselbeziehungen zu anschließenden Biototypen.

Am effektivsten ist die Angliederung von Heckenpflanzungen an bestehende Strukturen.

Zur Gliederung der Flur sollte ein Abstand von 200 bis 400 m zwischen den einzelnen Abschnitten nicht überschritten werden. Dann ist ihre Funktion als Schutz vor Wind- und Wassererosion am effektivsten.

Kriterien für die Anlage von Heckenstreifen:

- * in windexponierten Kuppenlagen quer zur Hauptwindrichtung,
- * an erosionsgefährdeten Hängen parallel zur Hangneigung und hangabwärts vor den Wirtschaftswegen etc.
- Anlage traditioneller Hecken mit einer Breite bis über 10 m: möglichst 3 bis 5-reihig bei Pflanzabständen zwischen 1,0 und 1,5 m, Einhaltung von 1,5 - 2,0 m breiten beidseitigen Krautsäumen Pflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
- Anlage von Benjeshecken: groben Gehölzschnitt aufbringen und sich selbst überlassen;



Eigenentwicklung über verschiedene Sukzessionsstadien

Vorteile: kostengünstig, da anfallender Gehölzschnitt aus der Gehölzpflege verwendet werden kann und in den ersten Jahren keine Pflege notwendig ist

- Sinnvoll ist es, die Hecken unterbrochen anzulegen, um eine möglichst große Standortvielfalt zu erreichen. Alle 20 - 50 m können bis zu 5 m offen gehalten werden

Optimal ist die Verknüpfung aller drei o. g. Formen.

Nach etwa 10 Jahren beginnt die erste Pflege. Dabei sollten nicht mehr als 20 m eines Heckenzuges an einem Stück auf den Stock gesetzt werden. Der anfallende Gehölzschnitt kann zum Schutz gegen Wildverbiss über die zurückgeschnittenen Bereiche verteilt werden.

- Gehölzschnitt vom 15.09. - 15.03
- Mahd des Gras-Kräutersaumes alle zwei Jahre
- Errichtung von Weidezäunen zum Schutz vor Verbiss

4.4.3.6 Feldgehölze

Von Bedeutung als Rückzugsraum auf größerer Fläche in einem System vernetzter Biotopsysteme

- Gewährleisten eines fachgerechten Pflegeschnittes zur Erhaltung eines gestuften Aufbaus
Regelmäßige Durchforstung der Randzonen zur Erhaltung eines gestuften Aufbaus
- Regelmäßige Verjüngung durch Herausnahme von Einzelbäumen und Schaffung von kleineren Freiflächen
- Regelmäßiges Mähen der Grassäume, Freihaltung der Wege
- Entfernen nicht standortgerechter Gehölze
- Neuanlage/Ergänzungspflanzungen mit landschaftstypischen Gehölzen
- Ausbildung 3 - 5 m breiter Gras-/Kräuterstreifen an den Gehölzrändern als Pufferzonen zu angrenzenden intensiven Nutzungsformen. Vermeidung von Verbuchung durch zweijährigen Mahdrhythmus
- Einhaltung von mind. 15 m breiten Abstandstreifen zum Siedlungsrand



4.4.3.7 Streuobstwiesen

Streuobstwiesen sind als landschafts- und siedlungsbildprägende Elemente der Kulturlandschaft besonders wichtig in ihrer Mittlerfunktion zwischen den Siedlungen und dem Außenbereich.

In ihrem Aufbau ist v. a. auf die Verwendung von hochstämmigen lokalen Apfel- (auch Most- und Tafelobst), Birnen- und Pflaumenarten zu achten.

Der günstigste Pflanzabstand in Reihenpflanzung liegt bei 10 - 12 m; bei flächigen Anlagen ca. 150 m² je Baum. Das Grünland sollte extensiv genutzt werden, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist nach Möglichkeit zu verzichten.

- Erhaltungs-, Verjüngungs- und Entwicklungsschnitt im Winter durchführen
- Extensive Nutzung der Wiesenflächen durch Beweidung oder jährliche Mahd
- Rechtzeitige Durchführung von Ergänzungspflanzungen innerhalb abgängiger Altbestände
- Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung unter den Obstbaumreihen, Schaffung mind. 10 m breiter Gras-/Krautstreifen als Pufferzonen
- Am wertvollsten sind über 60 Jahre alte Bestände mit einer Größe über 3 ha
- Die Durchführung von Erziehungs- und Pflegeschnitten ist zu gewährleisten

Zu verwendende Sorten siehe Artenlisten unter Punkt 4.4.3.14.

4.4.3.8 Fließgewässer

Naturnaher Ausbau von Fließgewässern gem. HWG durch Rückbau und ökologische Unterhaltung

Renaturierungsmaßnahmen an Gewässern können in zu erstellenden Bebauungsplänen ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens festgesetzt werden, wenn es sich hierbei um einen Ausbau von geringerer Bedeutung handelt, insbesondere bei kleinräumigen, naturnahen Umgestaltungen, wie die Beseitigung von Bach- und Grabenverrohrungen.

Grundsätze und rechtliche Rahmenbedingungen

Kernstück jeder Renaturierung ist die Wiederherstellung eines natürlichen bzw. naturnahen Längs- und Querprofils (z. B. durch Rückbau), sowie die Anlage einer standortgerechten Ufervegetation.

Die Anlage von Ufergehölzen zählt nach § 30 (2) HWG und § 59 (1) HWG zu den nicht (wasserwirtschaftlich) genehmigungspflichtigen Unterhaltungsmaßnahmen und muss von den Anliegern geduldet werden. Sonstige Unterhaltungsmaßnahmen können je nach Art und Ausmaß einer naturschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.



Nach DVKW-Merkblatt 204/1984 "Ökologische Aspekte bei Ausbau und Unterhaltung von Fließgewässern" sind die naturraumtypischen Eigenarten des Gewässers bei jeglichen Maßnahmen zu berücksichtigen: gemäß dem Erlass (VA1-79i02-3278/82) des damaligen hessischen Ministers für Landentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (HEMLULF, heute HMLWLFN) ist dieses Merkblatt allen Entscheidungen und Planungen im Zusammenhang mit Gewässerausbau und Unterhaltungsmaßnahmen zugrunde zu legen.

Rückbau und Linienführung

Die folgenden Maßnahmen werden in erster Linie für die naturfern ausgebauten oder verrohrten Abschnitte der Fließgewässer vorgeschlagen.

Ziel ist eine möglichst natürliche bzw. naturraumtypische Linienführung mit entsprechenden morphologischen Strukturelementen. Insofern erübrigt sich die Neuanlage kreis- oder hyperbelförmiger Gerinneabschnitte oder eine streng konstruktive Durchbildung des Gerinnes.

Vielmehr ist die natürliche Hydro-Morphodynamik des Gewässers auszunutzen. Voraussetzung hierfür ist der Rückbau des Sohlen- und Böschungsgestücker und sonstiger künstlicher Gerinneelemente (mit Ausnahme der Rohrdurchlässe unter größeren Straßen). So wird eine natürliche Angriffsfläche für die fließende Welle geschaffen, die dann die morphologische Feingestaltung durch Erosion und Sedimentation übernimmt. Dem Gewässer sollte hierfür eine ausreichende Fläche zur Verfügung gestellt werden (Flächenankauf durch Gemeinde).

Nach dem Rückbau ist die Kornfraktion des Geschiebematerials der zu erwartenden, gefälleabhängigen Schubspannung bzw. Fließgeschwindigkeit anzupassen, um dessen Stabilität zu gewährleisten.

Entsprechend ist das Gefälle bzw. der Grad der Sohlaufhöhung zu wählen. Nach einiger Zeit wird der Bach auf dem neuen Geschiebe unterschiedliche Substrate ausbilden. Grundsätzlich sind vor dem Beginn der Bauarbeiten eventuell vorhandene und belebte Substrate zu entnehmen, kühl und feucht zu lagern und später auf das zugeführte Geschiebematerial wieder aufzubringen.

Falls Sohlenbauwerke zur Überwindung von Gefällestufen notwendig werden sollten, sind diese als raue Sohlrampen aus Bruchsteinen im Neigungsverhältnis 1:12 (nicht steiler) auszubilden (DVWK-Merkblatt 204/1984). Durch deren Passierbarkeit ist der Populationsaustausch von aquatischen Organismen gewährleistet.

Nicht vermeidbare Steilstufen (Abstürze) dürfen in Rithralgewässern nicht höher als 70 cm sein, um von den salmonidenartigen Fischen überwunden werden zu können (Wolf 1987). Jedoch stellen diese unüberwindliche Hindernisse für das Makrozoobenthon dar. Insgesamt ist vorrangig darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit des Lebensraumes erhalten bleibt.

Weiterhin sind partiell Störsteine einzubringen, die an der Stirnseite für Turbulenzen sorgen, andererseits strömungsberuhigte Zonen aufweisen. Die Folge ist höherer Sauerstoffeintrag sowie die Entstehung von Ruhezeiten. Auch dienen diese Steine als Ansetzstellen für die Wasserramsel.



Grundsätzlich ist der Rückbau von oben nach unten, also in Fließrichtung auszuführen. So werden negative Erosionserscheinungen, die durch oberhalb liegende Ausbaustrecken bedingt sein können, vermieden. Bei der Entnahme der Gerinnebefestigungen ist auf bereits vorhandene Gehölze Rücksicht zu nehmen, besonders auf jene im Mittelwasserbereich.

Insgesamt entstehen durch diese Rückbau- und Ergänzungsmaßnahmen vielfältige morphologische Verhältnisse. Kleinbiotope werden geschaffen, der Kontakt zum hyperheischen Interstitial wiederhergestellt und die Selbstreinigungskraft gesteigert.

Da keine größeren Erdbewegungen durchzuführen sind und die fließende Welle als Arbeitskraft zum Nulltarif fungiert, ist diese Renaturierungsform als relativ kostengünstig anzusehen. Eine Kosten-Nutzen-Untersuchung (KNU) nach § 6 (21) des Haushaltsgrundsätzegesetzes (HGrG) kann daher entfallen.

Um das hydraulische und morphologische Verhalten des jeweiligen Gewässers nach einem Rückbau besser einschätzen zu können, kann im Vorfeld der Hauptarbeiten ein Probeabschnitt, quasi als Pilotstrecke, rückgebaut werden. Das folgende Erosions- und Sedimentationsgeschehen bzw. das resultierende Ausmaß der Gewässerbettverlagerung kann wertvolle Hinweise für den Flächenbedarf liefern.

Uferstabilisierungen sind primär durch Lebendbauelemente, insbesondere Gehölze durchzuführen.

Anlage und Pflege von Ufergehölzen

Die Gehölzsäume nehmen eine Reihe von Gunstfunktionen wahr und werten das Gewässer ökologisch auf sowie verbessern und stabilisieren das Selbstreinigungspotential. Auch werden sie als Leitstrukturen die Vielfalt der Landschaft und somit deren Attraktivität erhöhen. Da auch die von Wegen begleiteten Talräume zur Naherholung genutzt werden, ist dies von besonderem Interesse.

Gunstfunktionen der Gehölze

1. Erosionsschutz gegen Seiten- und Tiefenerosion durch Wurzelwerk
2. Durch Regulierung des Lichtfaktors (Beschattung):
 - Vermeidung übermäßiger Verkrautung
 - Vermeidung von Aufheizeffekten hinsichtlich der Ansprüche kaltstenothermer Arten und eines ausreichenden Sauerstoffauflösungsvermögens
 - Vermeidung unnatürlicher Organismendrift infolge zu hoher Strahlungsintensität
 - allgemeine Milderung der Temperaturamplitude
3. Nährstoffaufnahme aus dem Wasserkörper (Selbstreinigungsfaktor)



4. Nahrungsproduktion für die Fauna (Blätter als allochtoner Nahrungseintrag für die Detritusnahrungskette)
5. Abtöten von Krankheitskeimen durch Wurzelexudate
6. Ausgreifende, palisadenartige Wurzelzonen als Fischunterstände
7. Gesamtgehölz als Lebensraum
8. Erhöhte Wasserretention im Wurzelbereich
9. Verminderung der Fließgeschwindigkeit durch Wurzelwerk
10. Erhöhte Wasserrückhaltung durch verlangsamt Wasserabfluss im Bereich der Ufergehölze
11. Schutz vor Stoffeinträgen

Durch die Beschattungswirkung und die resultierende Hemmung der Gewässer-
verkrautung werden zukünftige Entkrautungsmaßnahmen erheblich reduziert. Aller-
dings können durch den Schattenwurf älterer Bäume (bei 15 m Höhe im Sommer 8 m
und im Frühjahr 25 m Schattenlänge) Ertragsminderungen und längere Abtrock-
nungszeiten des Mähgutes auftreten. Dies wird besonders in denjenigen Talbereichen
der Fall sein, wo durch Waldbenachbarung eine hohe Ausgangsbeschattung gegeben
ist.

Trotzdem müssen diese Nachteile zum Teil in Kauf genommen werden, denn in § 59
(1) HWG wird die Neuanlage einer fehlenden, standortgerechten Ufervegetation als
öffentlich rechtliche Unterhaltungsverpflichtung beschrieben. Insofern ist die Pflanzung
von Gehölzen als gesetzlicher Auftrag zu verstehen. Schutz und Verbesserung des
Gewässers haben Vorrang vor privatwirtschaftlichen Interessen.

Einem Überblick über die durchzuführenden Pflanzmaßnahmen an Gewässern gibt der
Maßnahmeplan.

Gehölzanlage

Gemäß der natürlichen Vegetation sind vornehmlich Roterlen (*Alnus glutinosa*) zu
verwenden. Ihr ausgeprägtes Pfahlwurzelssystem eignet sich ausgezeichnet zur Bö-
schungs- und Sohlsicherung. Ihre Wuchsleistung beträgt durchschnittlich einen Meter
pro Jahr. Pappeln sind für Zwecke der Ufersicherung unbrauchbar, da ihre Wurzeln
dem Wasserkörper ausweichen. Als weitere Baumarten können partiell Eschen (*Fra-
xinus excelsior*) und Bruchweiden (*Salix fragilis*) gepflanzt werden. Zur Artenanrei-
cherung können vereinzelt auch Sträucher wie Wasserschneeball (*Virburnum opulus*)
und Hasel (*Coryllus avellana*) Verwendung finden.

Die Bäume sind als zwei- bis dreijährige Loden bzw. als leichte Heister (1,20-1,50 m
Höhe; einmalig verschult) zu pflanzen. Sie können sich so gegen Konkurrenz wuchs
durchsetzen und benötigen keinen Baumpfahl. Für die Sträucher sollte 1,20 m hohes
Pflanzgut gewählt werden. Um einen frühzeitigen Bestandsschluss zu erreichen, ist ein



Pflanzabstand von 0,8 m zweckmäßig. Nach Möglichkeit sollte zweireihig (Reihenabstand 1,2 m) gepflanzt werden.

Als Pflanzmethode ist die Lochpflanzung anzuwenden (Pflanzloch = doppelte Wurzelgröße). Der Rückschnitt der oberirdischen Triebe muss bei Erlen unterbleiben. Die Pflanzung sollte im Herbst (ab Anfang Oktober) zur Zeit der Vegetationsruhe bei frostfreiem Boden erfolgen.

Gehölzpflege

Als Anfangspflege soll der krautige Konkurrenzwuchs zwei bis drei Jahre lang nach Bedarf ausgemäht werden. Weiterhin sind Gehölzausfälle durch Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Altgehölze sollten bei Kronenauskahlung und Bruchgefahr zur Verjüngung abschnittsweise (jedes dritte oder vierte mehrtriebige Gehölz) auf den Stock gesetzt werden. Nach Bedarf können plenterartige Lichtungshiebe durchgeführt werden. Insgesamt ist ein gestufter Altersaufbau anzustreben (Binder 1979). Der Zeitpunkt für die Pflege der älteren Gehölze wird im § 23 Nr. 2 HENatG geregelt. Sie ist in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August aus Gründen des Artenschutzes (Vogelbrut) verboten. Verjüngungsschnitte sollten in der Zeit nach den starken Winterfrösten (Februar) durchgeführt werden.

Entsprechendes beinhaltet auch ein Erlass des hessischen Ministers für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz zur Ergänzung des DVWK-Merkblattes 204/89 (Az. VA1-79i02-3278/82) vom 12.05.1982.

Ökologische Richtlinien zur Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung bzw. ein gesetzlicher Auftrag. Ziel ist die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses unter Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes sowie von Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft. Die Länder können auch andere wasserwirtschaftliche Unterhaltungsziele, wie die Erhaltung und die Verbesserung des Selbstreinigungsvermögens, bestimmen (§ 28 HWG).

Entsprechend hat nach § 59 (1) HWG die Gewässerunterhaltung die Aufgabe, das natürliche Erscheinungsbild und die ökologische Funktion des Gewässers zu erhalten. Hierbei ist das DVWK-Merkblatt 204/1984 zugrunde zu legen.

Alle regelmäßig und unregelmäßig wiederkehrenden Unterhaltungsmaßnahmen sind hinsichtlich Art, Intensität und Zeitpunkt so durchzuführen, dass die naturraumtypische Flora und Fauna im und am Gewässer möglichst wenig beeinträchtigt wird. Dies bezieht sich besonders auf brütende Vögel (in Gehölzen und Röhricht) sowie auf laichende Fische (im Sohlsubstrat, in Unterwasserpflanzen). Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über ökologisch verträgliche Zeiträume für unterschiedliche Unterhaltungsmaßnahmen.



Zeittafel der Gewässerpflege

Monate	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Pflanzung von Gehölzen												
Pflanzung von Röhrichtso- den												
Aussaaten												
Pflege von Gehölzneupflan- zung												
Gehölz- und Auwaldpflege												
Mahd der Vorländer												
Mahd der Uferstauden												
Mahd der Röhrichte												
Entkrauten												
Räumen												

Bezüglich der Maßnahmenausführung ist folgendes zu berücksichtigen:

1. Grundentkrautung und Ausmähen der Röhrichte sollen nur einseitig erfolgen, um Rückzugsräume für die Fauna zu gewährleisten. Durch Gehölzpflanzungen ist übermäßigen Verkräutungen vorzubeugen.
2. Nach Bless (1981) ist zur Erhaltung der Biozönosen bzw. der Selbstreinigungsleistung bei unumgänglichen Sohlräumen wie folgt zu verfahren:
 - a. Entnahme der oberen, stark belebten Substratschichten und kühle, schattige, feuchte Lagerung dieser
 - b. Strömungsgerechte Wiedereinbringung nach dem Eingriff (größere Substrate in schneller strömende Bereiche)
3. Die Gehölzpflege ist in jedem Fall so schonend wie möglich auszuführen.

Grundsätzlich ist jede Maßnahme gründlich auf ihre Notwendigkeit zu prüfen und so extensiv wie möglich zu bewerkstelligen.

Für die Fließgewässer sollten im Rahmen eventueller Renaturierungsverfahren oder Bepflanzungen detaillierte Unterhaltungspflegepläne aufgestellt werden. Alle Maßnahmen sind unter Beachtung der Ergebnisse der Gewässerschauen zu planen und auszuführen.

Die genannten ökologischen Richtlinien für die Unterhaltung gelten selbstverständlich für alle Vorfluter in Selters.



4.4.3.9 Stehende Gewässer

- Zur Sicherung der einheimischen Amphibienpopulationen ist die Anlage von Klein- u. Kleinstgewässern vor allem in Wald- und Waldrandlagen notwendig
- Die Standortwahl soll sich an den natürlichen Gegebenheiten (wasserführende Horizonte, feuchte Senken und Bachtäler) orientieren. Mit geringem Aufwand sind hier Kleinstgewässer herstellbar
- Lebensraumsansprüche wie vergesellschaftete Biotoptypen (Sommerhabitate - Winterhabitate - Laichplätze) und Aktionsradien der Amphibien (z. B. Grasfrosch 800 m, Fadenmolch 400 m) sind bei der Gewässerdichte zu berücksichtigen (keine Darstellung im FNP)

4.4.3.10 Quellen

- Beseitigung nicht landschaftstypischer Gehölze (Fichten, Pappeln usw.)
- Anpflanzung standortgerechter Gehölze (Schwarzerle, Esche usw.) im Bereich des gesamten Quellhorizontes
- Vermeidung von Eingriffen in den Quellbereich in Form von Entwässerungsgräben, Ver- und Entsorgungsleitungen usw.
- Extensivierung der Grünlandnutzung und Umwandlung intensiv ackerbaulich genutzter Flächen im Umfeld der Quellbereiche in extensiv genutztes Grünland
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln im Umfeld der Quellbereiche

4.4.3.11 Feucht-/Nasswiesen

- abschnittsweise Mahd brachgefallener Nasswiesen alle 2 - 3 Jahre im Winterhalbjahr in Frostperioden, Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf ganzjährige von Koppelbeweidung, Winterbeweidung und Zufütterung zur Vermeidung von Trittschäden und Eutrophierung
- einmalige jährliche Mahd, gegebenenfalls eine Nachmahd
- Rückvernässung durch Beseitigung künstlich angelegter Drainagen und Entwässerungsgräben
- Verbot des Einsatzes von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln im Umfeld der Quellbereiche



- Schaffung von mind. 5 m breiten Pufferzonen zu intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

4.4.3.12 Röhrichte/Seggenrieder

- Regelmäßige Mahd im Turnus von 2 - 3 Jahren im Winterhalbjahr bei Frost, Lagerung des Schnittgutes im Randbereich, Abfuhr im Frühjahr
- Rückvernässung der gesamten Talbereiche durch Verfüllung der Entwässerungsgräben und Stilllegung von Drainagen
- Schaffung mind. 5 m breiter Pufferzonen zu angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen zur Vermeidung von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmiteleinträgen
- Regelmäßige Mahd der Pufferzone 1 x jährlich im August

4.4.3.13 Trocken-/Halbtrockenrasen

- Beseitigung von Verbuschung mit Schlehe, Heckenrose, Robinie usw., Schnittgut entfernen
- Halbtrockenrasen extensiv bewirtschaften (Schafbeweidung oder jährliche Mahd)
- Trockenrasen sich selbst überlassen, Schutz vor Trittbelastung durch Erholungsnutzung
- Schaffung von mind. 5 m breiten Pufferzonen - extensiv genutzten Grünlandstreifen - zu intensiv genutzten Flächen zur Vermeidung von Dünger- und Schadstoffeinträgen

4.4.3.14 Artenlisten bevorzugt zu verwendender landschaftstypischer Gehölze

1. Ufergehölze

Deutscher Name	Botanischer Name
- Bäume	
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus



Silberweide	Salix alba
Knackweide	Salix fragilis
Traubenkirsche	Prunus padus
Bergulme	Ulmus glabra
Stieleiche	Quercus robur
- Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogymna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Faulbaum	Rhamnus frangula

2. Hecken und Feldgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name
----------------	------------------

- Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides



Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Wilder Apfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Mehlbeere	Sorbus aria
Birke	Betula pendula
- Sträucher	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogymna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hundsrose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix caprea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum



3. Bäume für Streuobstwiesen und Obstbaumreihen

Apfelsorten

Jakob Fischer	Rheinsiche Schafsnase	Altländer Glockenapfel
Brettacher	Geflammtter Kardinal	Bismarkapfel
Kaiser Wilhelm	Jakob Lebel	Bohnapfel
Winterrambour	Geheimrat Oldenburg	Engelsberger
Gr. Rheinischer Bohnapfel	Gravensteiner	Golparmäne
Gelber Edelapfel	Klarapfel	Grüner Rambour
Kasseler Renette	Gewürzluiken	Hilde
Kanadarenette	Hauxapfel	Himbeerapfel
Rote Sternrenette	Brauner Matapfel	Holzapfel Fellerich
Brettacher	Mautzenapfel	Ingol
Bittenfelder Sämling	Prinzenapfel	Maunzenapfel usw.

Mosbirnensorten

Gute Luise	Alexander Lukas	Gellerts Butterbirne
Gute Graue	Bosc's Flaschenbirne	Gräfin von Paris
Schweizer Wasserbirne	Clapp's Liebling	Grüne Jagdbirne
Madame Verte	Nordhäuser Winterforelle	Pastorenbirne usw.

Süßkirschen

Büttners Rote Knorpel	Große Prinzessin
Burlat	Haumüller
Frühe Rote Meckenheimer	Hedelfinger
Oktavia	Regina usw.

weitere Landschaftsbildprägende Obstarten

Speierling, Walnüsse, Holzäpfel, Pflaumen (Große Grüne Reneclaude, Hauszwetsche), Zwetschen (Wangenheims und Zimmers Frühzwetschen), Mirabellen (Nancy Mirabelle)



5.0 Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen

Für die Prognose bzw. Einschätzung des voraussichtlichen Bedarfes an Ausgleichsflächen werden folgende Faktoren zu Grunde gelegt:

1. Größe der entwickelbaren Siedlungsfläche
2. Zu erwartende versiegelnde Fläche bei GRZ 0,4 gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete
3. Voreingriffszustand: Nutzung Biotoptyp mit orientierenden Ausgleichsflächenbedarfsfaktoren z.B.

Acker:	1
Extensivgrünland:	2
Intensivgrünland:	1,5
artenarme Brachestadien:	1,5
artenreiche Brachenstadien:	2

Bei Mischnutzung wird der Ausgleichsbedarfsfaktor entsprechend interpoliert.

Der Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich durch Multiplikation des biotopspezifischen Ausgleichsflächenbedarfsfaktor mit der zu erwartenden Versiegelungsfläche gemäß GRZ 0,4 , bezogen auf das Nettobauland und Straße.

Insgesamt 50 % der ausgewiesenen Fläche.

Ortsteil	Lfd. Nr.	Flächengröße (m ²)	Voreingriffszustand/ Bestand	Ausgleichsbedarfsfaktor	Versiegelungsfläche (m ²)	Ausgleichsflächenbedarf
Niederselters	1	28.000	Acker	1	14.000	14.000
	2	70.000	Acker	1	35.000	35.000
Eisenbach	3	36.000	Acker	1	18.000	18.000
	4	35.000	Acker	1	17.500	17.500
Niederselters	5	10.000	Wohngebiet, Grünfläche, Parkplatz	1	5.000	5.000
Niederselters	6	24.000	Gewerbe/ Bestand	0	-	-
		10.000	Wiese	1,5	5.000	7.500
Münster	7	15.000	Acker	1	7.500	7.500
Münster	8	12.000	Acker	1	6.000	6.000
		3.000	Wiese	1,5	1.500	2.250
Haintchen	9	16.000	Wiese	1,5	8.000	12.000
SUMME		259.000			117.500	124.750



Ausgleichsmaßnahmen

1. Ortsrandeingrünung

OT Niederselters/Eisenbach		Fläche	Bestand
1	Weidenbusch III	2.400 m ²	Acker
2	Auf dem Mittelfeld-Pfaffenacker	2.800 m ²	Acker
3,4	Auf dem Niederseltersweg III + II	4.500 m ²	Acker
5	Nußberg	16.000m ²	Grünland
OT Münster			
5	Dunger II	1.200 m ² 800 m ²	Wiese Acker
6	Im Münsterfeld	2.600 m ²	Acker
OT Haintchen			
7	Auf dem Schend	3.000 m ²	Acker
ORE	Eisenbach/Gesamt	97.600 m ²	Acker
Summe		116.800 m²	

1. Sammelausgleichsflächen mit Biotopentwicklungsmaßnahmen

Neben den Ortsrandeingrünungen werden nachfolgende Sammelausgleichsflächen gem. § 5 (2) 10 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt:

Eine kurzfristige Umsetzung geeigneter Maßnahmen ist hier sichergestellt, da die Gemeinde Eigentümer ist bzw. diese erwerben kann.

1. "Obere Stiegwies", Gemarkung Niederselters
Flur 14, Flurstücke 37 und 46
Fläche 14.986 m²

Bestand: Acker

- Maßnahmen:
- Erlenpflanzung am Gewässer
 - Heckenanpflanzung mit Staudenflur
 - Extensivgrünland

Zwei Teilbereiche sind hier bereits Eingriffen zugeordnet (B-Plan "Pfaffenacker", Wirtschaftswegebau Niederselters). Die Restfläche als Ausgleich für künftige Eingriffe beträgt hier rd. 10.000 m².



2. "Sauwasen", Gemarkung Münster
Flur 1, Flurstück 194
Fläche 8.845 m²

Bestand: Acker in Talbodenlage
Maßnahmen: - Gehölzstreifen entlang der Landesstraße
- Staudenflur
- Extensivgrünland

3. "Auf der Bülz", Gemarkung Münster
Flur 2, Flurstück 5 tlw.
Fläche 5.661 m²

Bestand: Acker an Gehölz angrenzend
Maßnahmen: - Sukzession
- Streuobswiese

4. "Lützelfeld", Gemarkung Münster
Flur 2, Flurstück 340
Fläche 10.824 m²

Bestand: Acker an Wald angrenzend
Maßnahmen: - Sukzession
- Hochstaudenflur
- Extensivgrünland mit Obstbaumreihe

Summe der verfügbaren und dargestellten Sammelausgleichsflächen: 35.330 m² = 3,7 ha

1. Aufforstung (Waldmehrung)

Im FNP sind drei Flächen gem. § 5 (2) 9b BauGB als Waldmehrung dargestellt.

Diese Flächen mussten als anpassungspflichtiges Ziel gem. § 1 (4) BauGB aus dem Regionalplan 2001 übernommen werden.

Die Umsetzung kann jedoch auch hier nur in Abstimmung mit den Eigentümern und der Landwirtschaft erfolgen. Enteignungsmöglichkeiten bestehen hier nicht und werden auch keinesfalls angestrebt.

Die Umsetzung der Aufforstungsmaßnahme auf abgestimmten Flächen hat jedoch auch eine naturschutzrechtliche unter § 1a BauGB zu berücksichtigende Ausgleichsfunktion, so dass diese in der Gesamtbilanzierung aufgenommen wird.



Grundlagen und Ziele

Unter Waldmehrung werden **gezielte Neuaufforstungen** verstanden sowie die natürliche Waldmehrung durch Entstehung von Wald im Rahmen der Sukzession.

Nach dem Hess. Forstgesetz hat jeder Grundstückseigentümer das Recht aufzuforsten, wenn die Waldneuanlage nicht den Interessen der Landeskultur, Landwirtschaft und Landespflege, dem Naturschutz oder der Landesplanung und Raumordnung entgegensteht. Aufforstungswillige sind dahingehend zu beraten, dass sie standortgemäße, **naturnahe Betriebszieltypen** wählen, eine Parzellierung vermeiden und, soweit genügend Interessenten vorhanden sind, sich zusammenschließen zur Aufforstung und Pflege ihres Waldes.

Anträge zur Aufforstung sind bei der zuständigen Forstbehörde zu stellen, die über diese im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Amt für Regionalentwicklung, Landschaftspflege und Landwirtschaft entscheidet. Die in den Aufforstungsgenehmigungen in der Regel vorgeschriebene **Waldrandgestaltung ist in den Waldmehrungsflächen auf die Außengrenzen des Waldgebietes zu beschränken.**

Nach dem Beschluß der Agrarministerkonferenz vom 20.02.1989 wird der Begriff „ordnungsgemäße Forstwirtschaft“ wie folgt definiert:

Ordnungsgemäße Forstwirtschaft ist eine Wirtschaftsweise, die nach den gesicherten Erkenntnissen der Wissenschaft und den bewährten Regeln der Praxis den Wald nutzt, verjüngt, pflegt und schützt. Sie sichert zugleich die ökonomische und die ökologische Leistungsfähigkeit des Waldes und damit die Nachhaltigkeit seiner materiellen und immateriellen Funktion“.

Diese Definition bedeutet, dass eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft durch die folgenden Kriterien gekennzeichnet ist:

- Langfristigkeit der forstlichen Produktion
- Sicherung nachhaltiger Holzproduktion
- Unterhaltung der Waldökosysteme als Lebensraum einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt durch Hinwirken auf gesunde, stabile und vielfältige Wälder
- Vermeidung großflächiger Kahlschläge
- Wahl standortgerechter Baumarten
- bedarfsgerechte Walderschließung unter größtmöglicher Schonung von Landschaft, Boden und Wald
- pflegliches Vorgehen, insbesondere bei Verjüngungsmaßnahmen, Holznutzung und –transport
- Anwendung von wald- und bodenschonenden Techniken
- möglichst weitgehender Verzicht auf Biozide und Nutzung der Möglichkeiten des integrierten Pflanzenschutzes
- Hinwirken auf Wilddichten, die den Waldbeständen und ihrer Verjüngung angepaßt sind sowie Maßnahmen zur Waldschadensverhütung.



Tabellarische Zusammenstellung

	Gemarkung	Lage	Fläche
1.	Münster	Südlich Münster "Auf der Grafschaft"	83.500 m ²
2.	Selters	Nördlich Niederselters "Weiser Pfad"	148.370 m ²
3.	Selters	Südwestlich Niederselters "In der Fußhohl" "Auf dem Hübrich"	253.750 m ²
		Summe:	485.620 m²

1. Gewässerrenaturierung

Auf Grundlage der vorliegenden Gewässerstrukturgütekartierung des Landes Hessen werden von der Gemeinde Selters künftig Gewässerentwicklungspläne erstellt.

Hier werden Maßnahmen festgelegt, welche einen naturnahen Ausbau der Fließgewässer vorsehen

Diese Maßnahmen sind grundsätzlich als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme für vorbereitete Eingriffe durch Bauleitplanverfahren möglich.

Der Ausgleich ist auf der Planungsbebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht quantifizierbar, stellt aber einen wichtigen Teil des gesamten Ausgleichsmaßnahmepools dar.



Zusammenstellung

Ausgleichsbedarf: 12,5 ha

Ausgleich

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| 1. Ortsrandeingrünungen | 11,7 ha |
| 2. Sammelausgleichsflächen | 3,5 ha |
| 3. Waldmehrung | rd. 50 ha |
| 4. Gewässerrenaturierung | nicht quantifizierbar |

Weiterhin können auch in zukünftigen Bebauungsplänen Ausgleichsflächen festgesetzt werden, die dem künftigen Maßnahmenkatalog, des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes, als eigenständige Fachplanung nach HENatG, entsprechen.

Auch hier besteht noch ein sehr umfangreicher Ausgleichsmaßnahmepool.

Fazit

Die Gemeinde Selters hat einen ausreichend groß bemessenen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmenpool im Flächennutzungsplan festgelegt.

aufgestellt:

Bad Camberg, im Dezember 2002