



**Gemeinde Beselich  
Ortsteil Heckholzhausen**

**Bebauungsplan „In den Birken“  
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Kurzbegründung**



## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht, Nutzungen.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Planungserfordernis .....	4
3.2	Ziele der Raumordnung.....	5
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
4	4 Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen .....	6
4.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	7
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	7
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	7
5.1.1	Gewässerschutz.....	7
5.1.2	Erschließung .....	8
5.2	Verkehr.....	8
5.3	Immissionsschutz .....	8
5.4	Wald.....	8
5.5	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege .....	8
5.6	Bergbau.....	9
6	Bodenordnung.....	9

Beselich und Wetzlar, Mai 2023

Planbearbeitung:

**KUBUS**

KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Im Jahr 1966 bekam der Fanfaren Musikzug 1959 von der Gemeinde Beselich eine Fläche im Norden von Heckholzhausen zur Errichtung einer Halle als Vereinsheim zur Verfügung gestellt. Im Zuge von Renovierungs- und Ausbauplanungen wurde festgestellt, dass die baulichen Anlagen formell illegal sind, es liegen keine förmlichen Genehmigungen vor.

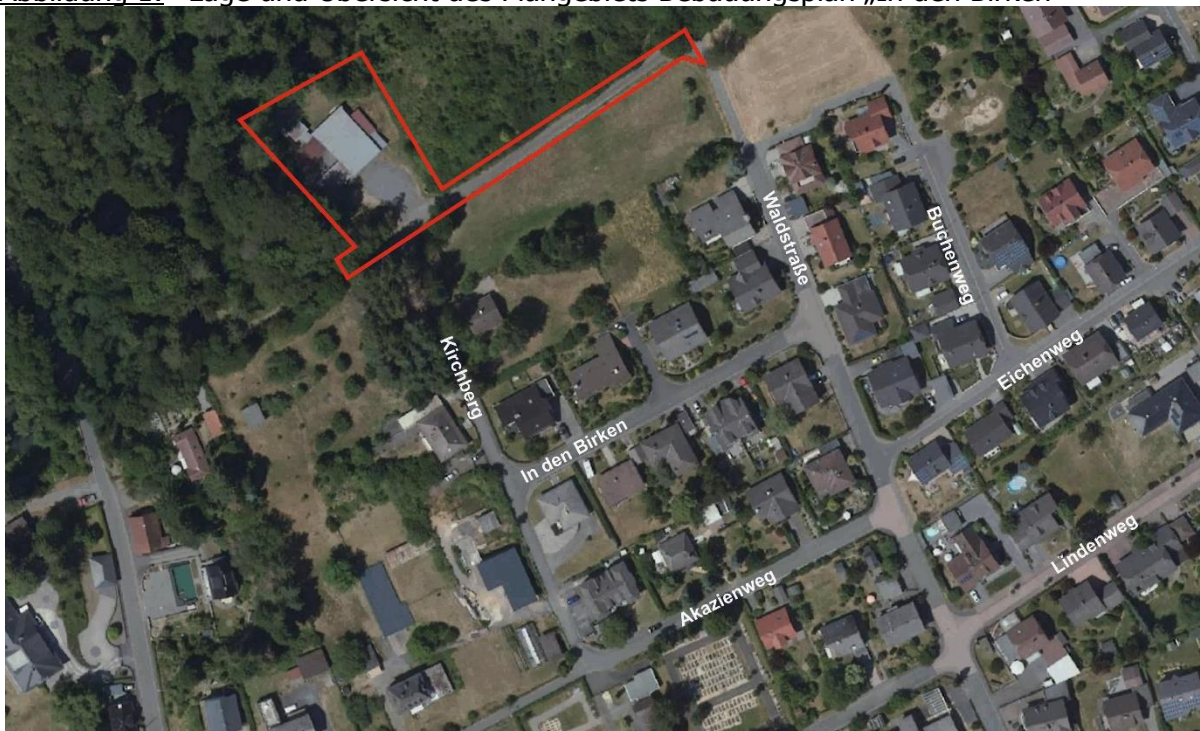
Die Anlagen sind im Außenbereich nicht privilegiert, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Inhaltliche Zielsetzung der Planung ist insbesondere die Sicherung des für die Vereinsarbeit, für kommunale Veranstaltungen und Nutzungen durch örtliche Gemeinschaften (z.B. Kirche, andere Vereine) sowie für private Veranstaltungen wichtigen Geländes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Grundlage für die Instandhaltung und für die bauliche Ertüchtigung der bestehenden Gebäude und Freianlagen geschaffen.

Die Planung dient insbesondere der Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung sowie von Bedürfnissen von Sport und Freizeit sowie des Bildungswesens. Die genannten unterschiedlichen Nutzergruppen sollen die Einrichtungen auch zukünftig nutzen können. Träger ist der *Fanfaren Musikzug Heckholzhausen 1959*.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht, Nutzungen

Abbildung 1: Lage und Übersicht des Plangebiets Bebauungsplan „In den Birken“



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst in der Flur 3 (Gemarkung „Geisberg“) einen Teil des Flurstücks 9 und einen Teil des Flurstücks 10 (Wegeparzelle).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich an die bestehende Wohnbebauung im Bereich Kirchberg, In den Birken, Akazienweg an.

Halle und Festgelände sind in den umgebenden Wald eingebettet, die Zufahrt erfolgt über Waldstraße und Kirchberg bzw. den in den Geltungsbereich einbezogenen Weg am Waldrand.

Zwischen der Wohnbebauung und dem Wald erstreckt sich ein mit Gehölzen bestandener bzw. teilweise als Grünland genutzter Geländestreifen (Bergsenkungsgebiet).

### **3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Planungserfordernis**

Im Jahr 1966 bekam der Fanfaren-Musikzug 1959 von der Gemeinde eine Fläche im Norden von Heckholzhausen zur Errichtung einer Halle als Vereinsheim zur Verfügung gestellt.

Das Gelände diente bis dahin als Fläche für unterschiedliche Sport- und Freizeitveranstaltungen, es wurde vom örtlichen Kindergarten und Schule, aber auch von Vereinen und privat genutzt.

Einrichtungen waren z.B. eine Sprungrube für Weitsprung, Seilanlagen im Baumbestand (heute wären es „slacklines“). Rasen-/ Wiesenflächen dienten verschiedenen Gruppen- und Mannschaftsspielen.

Die Halle wurde in mehreren Bauabschnitten ab 1966 errichtet. Sie dient bis heute als Übungsraum für den Musikzug sowie für verschiedene kommunale Veranstaltungen (Kirmes, Feierlichkeiten zum 1. Mai und zu Himmelfahrt, Ferienspielprogramm der Gemeinde). Neben dem Musikzug wird sie von anderen Ortsvereinen und der Kirche genutzt.

Das Nutzungsspektrum umfasst Zeltlager, Übernachtung von Jugendlichen während mehrtägiger Fußballturniere, die Durchführung von Waldwochen (Lahnkinderkrippen), Gottesdienste, Gemeindefest und sie wird für private Feierlichkeiten vermietet.

Nutzungsschwerpunkt ist die Proben- und Übungsarbeit des Fanfaren-Musikzugs, die zum Einstudieren verschiedener Bewegungsformationen einen großen Flächenbedarf hat, der witterungsgeschützt anderweitig nicht zur Verfügung steht.

Im Zuge von Renovierungs- und Ausbauplanungen wurde festgestellt, dass die baulichen Anlagen formell illegal sind, es liegen keine förmlichen Genehmigungen vor.

Die Halle ist über einen Wasser- und einen Abwasser- sowie einen Stromanschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angebunden.

Träger der Anlagen ist der Fanfaren Musikzug Heckholzhausen 1959. Die Nutzungsanforderungen des Vereins bestimmen Umfang und Größe der Hallenflächen, Grundstückseigentümer ist die Gemeinde Beselich.

Der Verein führt derzeit 114 Mitglieder<sup>1</sup>, der Mitgliederbestand ist stabil und nimmt weiter zu. Im Zuge der aktiven Jugendarbeit konnten weitere Jugendliche aktiv für den Musikzug gewonnen werden. Hinzugekommen ist im Jahr 2020 eine neu gegründete Twirling-Gruppe (Koordination Musikzug und Sportverein), in der derzeit 13 Mädchen im Alter von 5-11 Jahren aktiv sind. Die gemeinsame Proben von Musikzug und Twirlinggruppe zeigt einen positiven Trend der Mitgliederzahlen. Die Jugendarbeit im Verein wird durch eine staatlich anerkannte Sozialarbeiterin geleitet. Der Verein engagiert sich im Förderprogramm „Löwenstark“ des Landes Hessen, das aufgelegt wurde, um die pandemiebedingten Auswirkungen auf Jugendliche aufzufangen

Sowohl der Musikzug als auch die Twirlinggruppe haben einen großen Flächenbedarf. Neben rein musikalischen Proben studiert der Musikzug Formationen („Marschieren“) ein. Beide Gruppen arbeiten auch zusammen. Die zur Verfügung stehende Innenfläche der Halle (ca. 270 qm) ist momentan ausreichend, eine kleinere Fläche wäre für die Nutzungsanforderungen unzureichend.

Die einzige Räumlichkeit in der Gemeinde Beselich, die neben der Halle in Heckholzhausen die Flächenanforderungen erfüllen könnte, ist die Halle im Bürgerhaus in Obertiefenbach. Diese wird jedoch auch von anderen Vereinen und der Volkshochschule genutzt, die einzelnen Nutzungszeiten sind stark eingeschränkt.

---

<sup>1</sup> Zahlen aus dem Jahr 2021



In der Halle und auf dem Gelände in Heckholzhausen finden im Lauf des Jahres mehrere Veranstaltungen statt, die für die Ortsgemeinschaft und darüber hinaus Bedeutung haben, die Planung ist damit auch an den Ortsteil gebunden (s.o. Maifeiertag, Himmelfahrt, Ferienspielprogramm der Gemeinde, Zeltlager u.a.m.).

Eine gleichwertige Alternative mit entsprechendem Flächenangebot besteht nicht.

### 3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs 4 BauGB). Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010).

Darin ist der Planbereich als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen. Im Umfeld schließt sich *Vorranggebiet für Forstwirtschaft* an, im Süden *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Der Entwurf 2021 zur Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen übernimmt die Darstellungen des RPM 2010, orientiert sich bei der Abgrenzung des *Vorranggebiets Siedlung Bestand* aber stärker an den Grundstücksstrukturen und der bestehenden Bebauung.

Die Obere Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen des Scopings mit, dass gegen die Planung aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern sich die planungsrechtlichen Festsetzungen auf den bereit bebauten / versiegelten bzw. genutzten Bereich beschränken.

**Abbildung 2:** Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



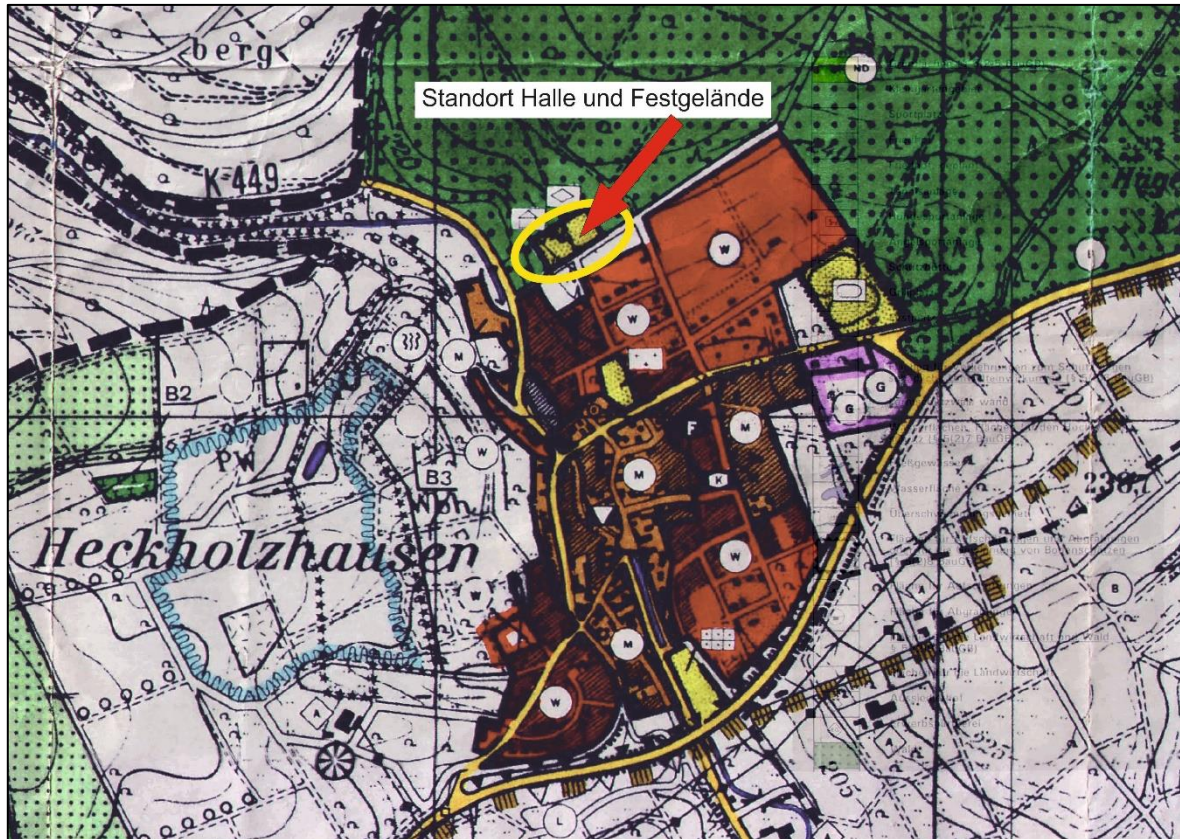
### 3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beselich ist der Planbereich als *Grünfläche* (Festplatz, Schutzhütte) dargestellt. Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme im Rahmen des Scopings darauf hin, dass die Darstellung der Grünfläche im Verhältnis zum städtebaulichen Planungsziel des Bebauungsplanes nicht zutreffend sei.

Im Scoping wurde seitens der Gemeinde die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - als denkbare Festsetzung benannt. Entsprechend sei der Flächennutzungsplan zu ändern.

In Umsetzung der Ergebnisse aus dem Scoping wird der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Beselich (Ausschnitt) mit Kennzeichnung des Plangebiets



## 4 Inhalte des Bebauungsplans, Festsetzungen

### 4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Städtebauliche Zielsetzung ist es, das bestehende Festplatzgelände mit Halle bauplanungsrechtlich zu erfassen. Damit wird die Grundlage für den dauerhaften Erhalt und Sicherheit für Investitionen in den Erhalt und die Ertüchtigung der Anlagen geschaffen.

Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Gießen (Bauleitplanung, Stellungnahme vom 10.12.2021 im Rahmen des Scopings) ist die Ausweisung einer Grünfläche (Weiterentwicklung der Darstellungen im Flächennutzungsplan) nicht geeignet, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der Hinweise und entsprechend der langjährig ausgeübten Nutzungen sowie der bestehenden baulichen Anlagen und Einrichtungen wird der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch den Zusatz „*kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ näher bestimmt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Angabe einer maximal zulässigen Grundfläche ( $GR_{max.}$ ) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird in Anlehnung an den Bestand (ca. 6 m) festgesetzt. Das Gelände liegt an der Südwand der Halle bei ca. 234 m über NHN, die Gebäudehöhe wird mit zulässigen 240 m über NHN bestimmt.

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig.

### **4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Zufahrtsweg wird durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung seiner Bestimmung entsprechend planungsrechtlich erfasst.

## **5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

Um die Betroffenheiten der in der Planung zu berücksichtigenden Fachbelange feststellen zu können, wurde vor den förmlichen Verfahren eine informelle Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Scoping). Über die Durchführung des Scopings vor der Durchführung der formellen Beteiligungen ist die frühzeitige Einbindung und Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange in die Planung gewährleistet.

Die zur Berücksichtigung der Fachbelange Natur/Umwelt und Immissionsschutz notwendigen fachgutachterlichen Untersuchungen sind beauftragt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Juni 2023). Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

### **5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

##### **Gewässer, Grundwasser**

Oberirdische Gewässer und Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Gießen weist auf das hessische Informationsprogramm KLIMPRAX - Starkregen und Katastrophenschutz für Kommunen hin. Aufgrund der örtlichen Strukturen, der Planbereich liegt eingebettet in den Wald, die Flächen außerhalb der Hallengrundfläche sind unversiegelt bzw. wasserdurchlässig, ist nicht besonderen Gefährdungen für das Planvorhaben auszugehen.

##### **Altflächen, Bodenschutz und Bergbau**

Informationen über schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor.

##### Vorsorgender Bodenschutz

Es wird hier auf die allgemeinen Bestimmungen zum Bodenschutz im Zuge von Baumaßnahmen hingewiesen, die auch bei Sanierungsarbeiten zu berücksichtigen sind. Das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung sowie die Trennung und Verwertung/ Beseitigung von Bauabfällen.



Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Gießen (Stellungnahme vom 10.12.2021 im Rahmen des Scopings) nicht berührt, solange die Planung ausschließlich dazu dient, den Bestand der planungsrechtlich zu erfassen.

### **5.1.2 Erschließung**

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Die Einrichtungen sind an das örtliche Netz der leitungsgebundenen Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserab-  
leitung, Stromversorgung) angeschlossen.

## **5.2 Verkehr**

Die Zufahrt und Zuwegung ist über die vorhandenen Gemeindestraßen und den in den Gel-  
tungsbereich einbezogenen Waldrandweg gegeben. Aus der Nutzung sind keine Verkehrskon-  
flikte bekannt, eine direkte Anbindung an klassifizierte Straßen besteht nicht. Ein weiterer Aus-  
bau von Straßen und Wegen wird nicht erforderlich.

## **5.3 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage in der Nähe zu Wohngebieten besteht aus immissionsschutzfachlicher Sicht ein gewisses Konfliktpotenzial. Diesem Hinweis der Fachbehörde beim Regierungspräsidium Gießen ist durch die Einholung einer Immissionsuntersuchung nachgekommen<sup>2</sup>. Die fachgut-  
achterliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte beim  
Übungsbetrieb und auch bei Veranstaltungen zu seltenen Ereignissen eingehalten sind.

## **5.4 Wald**

Das Forstamt Weilburg (Hessen Forst) weist auf die Lage des Plangebiets im Wald hin und  
regt die Einhaltung eines ausreichenden Waldabstands von 30 m an, um nachhaltige Verkehrs-  
sicherungsprobleme auszuschließen.

Die notwendigen Maßnahmen, die aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt sind, wie die Schäden  
infolge eines Sturms im März 2022 zeigen, werden mit der Forstbehörde abgestimmt.

## **5.5 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts-  
oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aus der Stellungnahme der Naturschutzbehörde des Landkreises vom 30.11.2021 (Scoping)  
ergeben sich die Anforderungen an die Bearbeitung der landschaftspflegerischen Belange im  
Rahmen der Umweltprüfung.

Die Halle und der Festplatz sind ab dem Jahr 1966 mit Zustimmung der damaligen Gemeinde  
Heckholzhausen entstanden und waren vor dem Inkrafttreten der Eingriffsregelung in Hessen  
fertiggestellt. Auch mit Blick auf die Regelungen des Baugesetzbuchs<sup>3</sup> wird ein Ausgleich für  
das Gebäude und die Außenanlagen nicht erforderlich.

Fragen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) und eventuelle Eingriffsregelungen im  
Zusammenhang mit der Berücksichtigung forstfachlicher und forstrechtlicher Belage werden

---

<sup>2</sup> Immissionsberechnung Nr. 5118. Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 16.12.2022

<sup>3</sup> § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen  
Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“



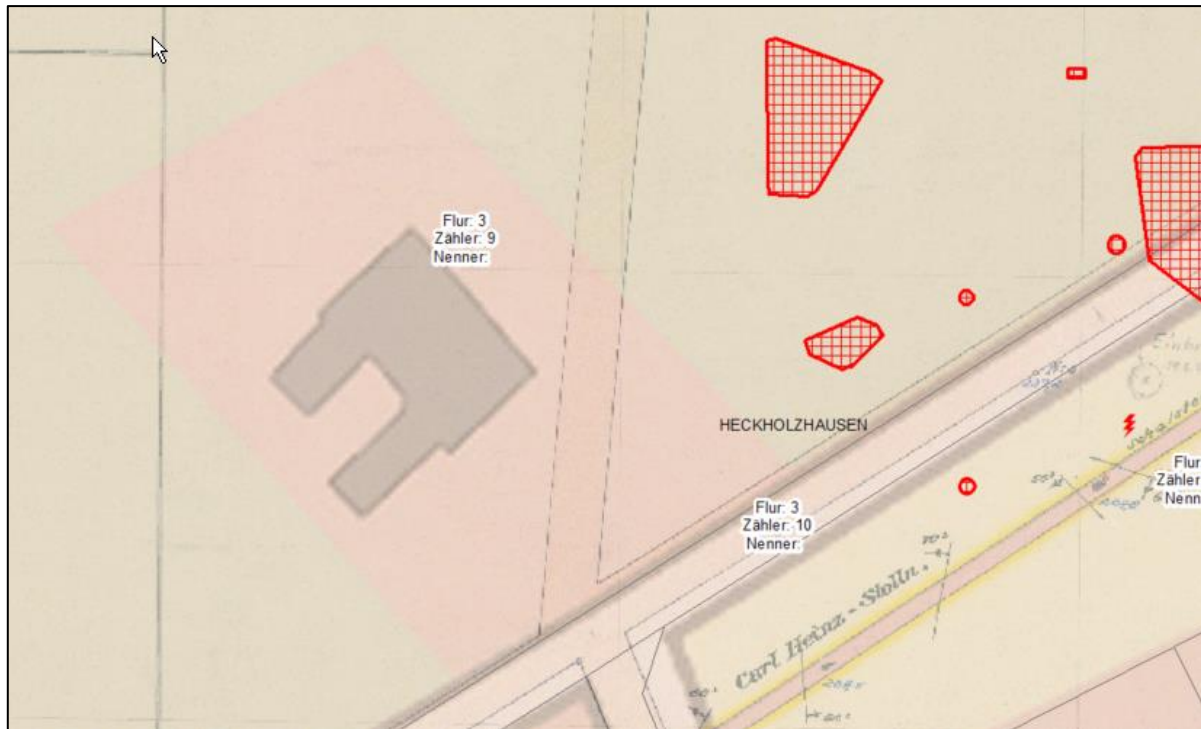
im Rahmen der Umweltprüfung und in Abstimmung mit den Fachbehörden bearbeitet. Die entsprechenden fachplanerischen Leistungen sind beauftragt.

## 5.6 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes / des Festgeländes „Bei den Birken“ liegt im Gebiet von einem angezeigten Bergwerksfeld, in dem umfangreicher tagesnaher Bergbau betrieben wurde und in zwei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen nur der Fund einer Lagerstätte nachgewiesen wurde.

Laut den bei der Bergaufsicht (Stellungnahme des Regierungspräsidiums Gießen vom 10.12.2021 im Rahmen des Scopings) fand direkt unter dem Festgelände kein Bergbau statt, allerdings befinden sich östlich tagesnahe bergbauliche Hohlräume und südlich verläuft parallel zum Erschließungs- / Wirtschaftsweg der „Carl-Heinz-Stollen“.

**Abbildung 5:** Darstellung der tagesnahen bergbaulichen Hohlräume östlich des Festgeländes



Bildquelle: Stellungnahme Regierungspräsidium Gießen vom 10.12.2021

## 6 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich erfassten Grundstücksteile sind Eigentum der Gemeinde Beselich. Ein Herauslösen der Parzellen aus dem Grundstücksbereich ist nicht vorgesehen, bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.