Gemeinde Beselich

Bebauungsplan „Beselicher Holz"

<u>Begründung</u>

Planstand: Vorentwurf 02/2023

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele 3
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 3
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen 4
3.1 Planungserfordernis 4
3.2 Ziele der Raumordnung 4
3.3 Flächennutzungsplan 5
4 Festsetzungen 6
4.1 Fläche für den Gemeinbedarf 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 6
5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange 6
5.1 Verfahren 6
5.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung 6
5.2.1 Gewässerschutz 6
5.2.2 Altflächen, Bodenschutz 7
5.2.3 Verkehr, Erschließung 7
5.3 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege 8
5.4 Wald 8
6 Bodenordnung 8

Wetzlar, Februar 2023

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

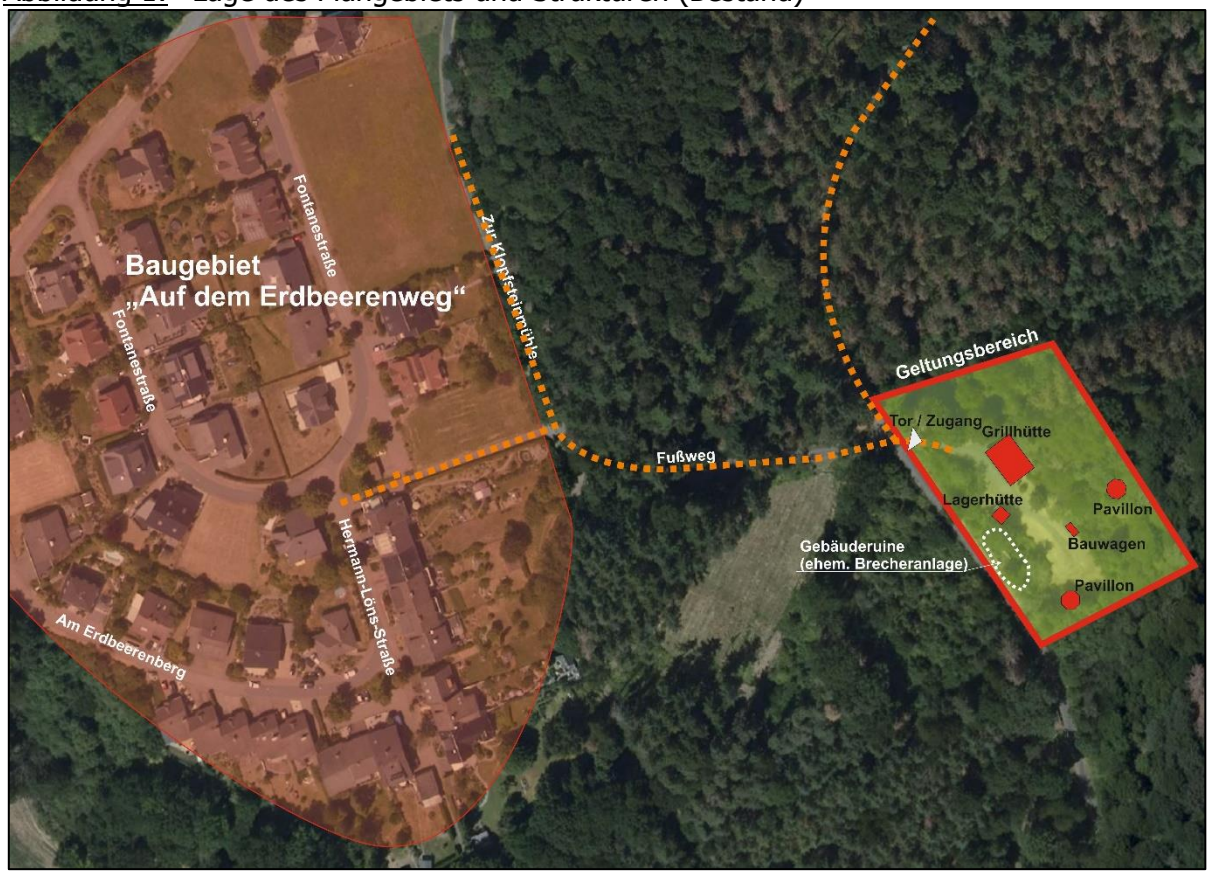
1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Für die Waldkindergartengruppe des Kindergartens „Bärenhöhle" ist die Bereitstellung eines Aufenthaltsraumes in Form eines „Wichtelwagens" vorgesehen.

Der Wagen soll auf dem Areal des Grill- und Freizeitgeländes in Obertiefenbach aufgestellt werden. Im Vorfeld der geplanten Aufstellung des Wagens wurden mit Behördenvertretern des Landkreises (Bauaufsicht, Brandschutz) die genehmigungsrechtliche Fragen erörtert. In diesem Zuge wurde festgestellt, dass die Aufstellung des Wagens genehmigungsbedürftig ist, die für das Gelände im planungsrechtlichen Außenbereich nicht gegeben ist. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass verschiedene bauliche Anlagen auf dem Freizeitgelände nicht der ursprünglichen Genehmigungslage entsprechen.
Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll das Areal insgesamt erfasst und die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Anlagen und Nutzungen geschaffen werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Plangebiets und Strukturen (Bestand)



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst in der Flur 13 (Gemarkung „Beselicher Holz") eine Teilfläche des Flurstücks 15. Es liegt an einem Waldweg (Flst. 18), der als Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge dient.

Das Gelände des Grill- und Freizeitgeländes ist eine ebene Fläche an der Ruine der ehemaligen Klopfsteinmühle am Beselicher Kopf. In der Mühle wurde Basalt, der in Steinbrüchen am

Beselicher Kopf abgebaut wurde, gebrochen. Die Klopfsteinmühle hatte einen Gleisanschluss an die Kerkerbachbahn. Die Gebäuderuinen der Mühle sind unmittelbar an dem Waldweg erhalten.

Der Planbereich ist in die Waldflächen eingebettet. Ca. 160 m westlich und topografisch unterhalb befindet sich das Wohnbaugebiet „Auf dem Erdbeerenberg" (Bebauungsplan von 1981).

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Beselich muss zusätzlich Kindergartenplätze schaffen. Ein Baustein der geplanten Maßnahmen ist die Erweiterung des Kindergartens in der Pfarrer-Heyer-Straße. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Acker" erforderlich. Weiter besteht Bedarf für die Waldkindergartengruppe eine angemessene Aufenthaltsmöglichkeit zu schaffen.

Das vorhandene und seit Jahrzehnten genutzte Grill- und Freizeitgelände bietet die Möglichkeit, die notwendigen Anlagen ohne Inanspruchnahme neuer Flächen unterzubringen. Eine Ertüchtigung einer vorhandenen Grillhütten (Pavillon) ist aus baulichen Gründen zu vertretbaren Kosten nicht möglich. Nach den ersten Überlegungen und Abstimmungen (Jugendamt) ist die Aufstellung eines so genannten „Wichtelwagens" für die Kindergartengruppe vorgesehen.

Im Rahmen einer Ortsbegehung mit dem Kreisbauamt und dem vorbeugenden Brandschutz a, 23.02.2022 wurden die Anforderungen an die Genehmigungsvoraussetzungen für den Wagen erörtert. Danach besteht nach den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen keine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB. Auf Empfehlung der Genehmigungsbehörde das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

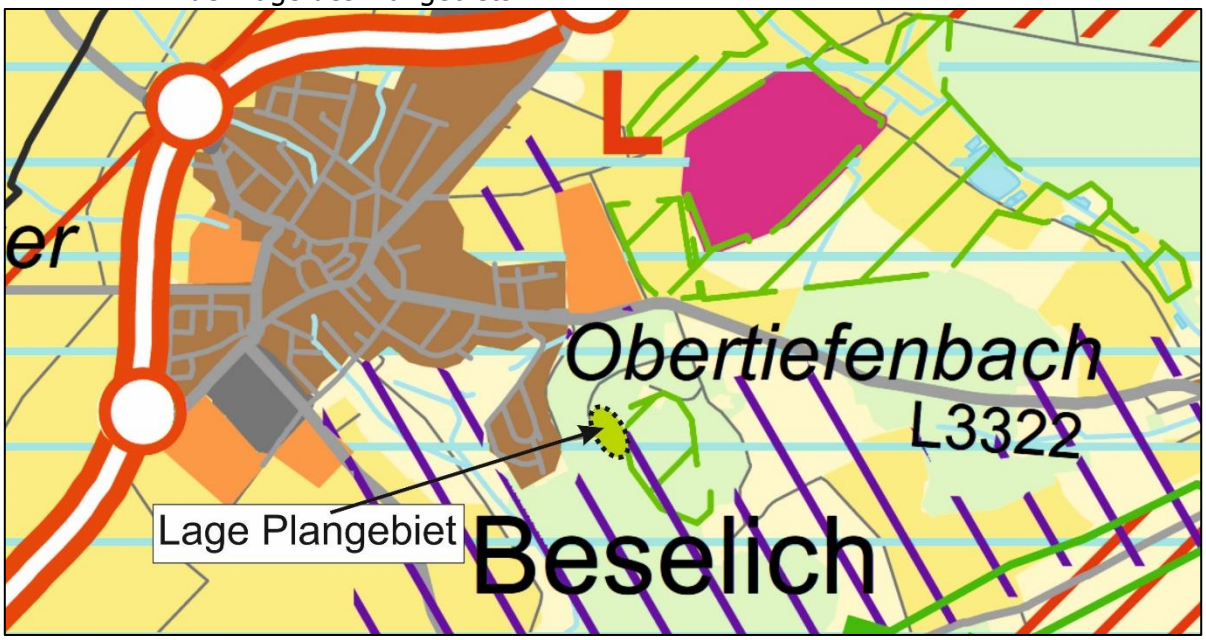
Im Zuge der Vorprüfungen wurde auch festgestellt, dass verschiedene Teilmaßnahmen auf dem Gelände anders ausgeführt als genehmigt wurden. Die vorhandenen Einrichtungen sind zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes in den Bebauungsplan einzubeziehen.

3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Beselich sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen liegt der Planbereich innerhalb von *Vorranggebiet für Forstwirtschaft*. Das Grill- und Freizeitgelände ist nicht Teil der forstwirtschaftlichen Nutzung. Innerhalb der Darstellungen des Regionalplanes hat die kleinflächige Nutzungsabweichung keine Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung.

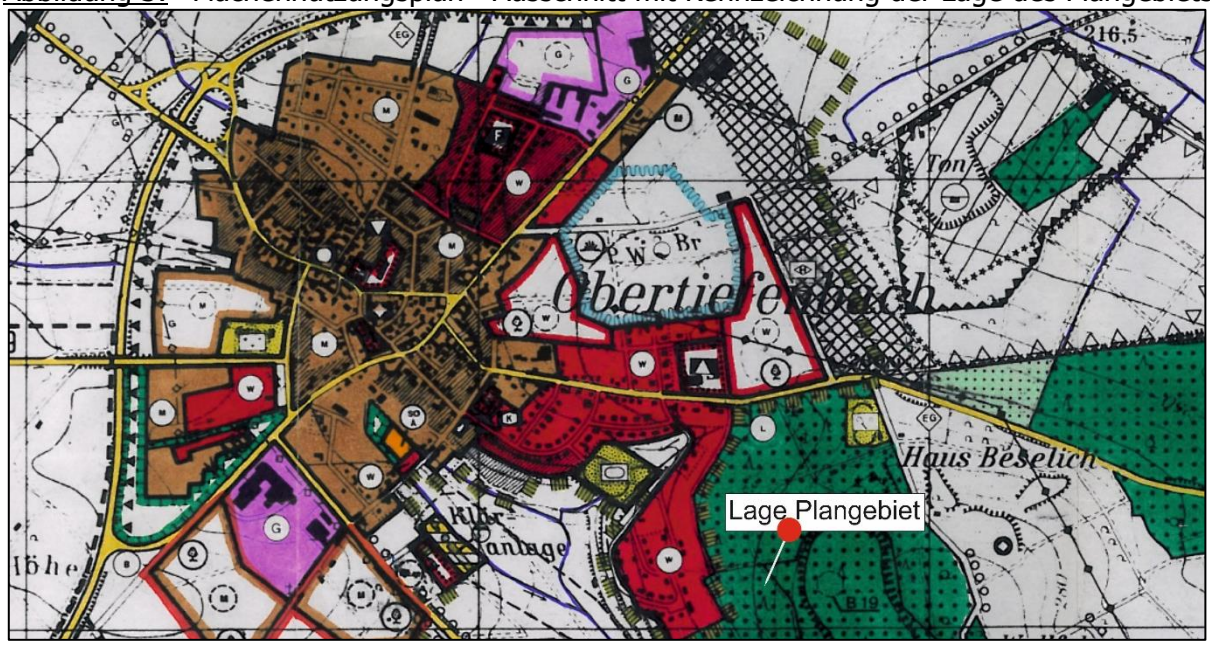
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Beselich ist der Planbereich als *Wald* dargestellt. Zur Wahrung des planungsrechtlichen Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.

Abbildung 3: Flächennutzungsplan - Ausschnitt mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4 Festsetzungen

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Städtebauliche Zielsetzung ist es, das bestehende Grill- und Freizeitgelände dauerhaft als Freizeitanlage zu erhalten und zusätzlich den Bau / die Aufstellung eines „Wichtelwagens" für eine Waldkindergartengruppe zu schaffen. Die vorhandenen baulichen Anlagen bleiben erhalten.

Unter Berücksichtigung 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 „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" näher bestimmt.

Den Nutzungszielen entsprechend wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Waldkindergarten, Grill- und Freizeitgelände" näher bestimmt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Angabe maximal zulässiger Grundflächen ($GR_{max.}$) für die jeweiligen baulichen Anlagen mit entsprechend zugewiesenen Baufenstern festgesetzt.

Das Gelände ist eingeebnet, es ist die Bezugshöhe für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen (5 m über dem vorhandenen Gelände).

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Parallel wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert.

Die Gemeindevertretung Beselich hat in ihrer Sitzung am 26.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

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 (Februar/März 2023). Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5.2 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

5.2.1 Gewässerschutz

Fließ- und Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen III Obertiefenbach und für den Tiefbrunnen Ohlsborn, Steeden. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

5.2.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz
Altflächen sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Vorsorgender Bodenschutz
Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.
Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel[1] sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen[2]

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

In der vorliegenden Planung werden bereits seit langem genutzte und versiegelte bzw. stark anthropogen veränderte Flächen in Anspruch genommen („Klopfsteinmühle", Grill- und Freizeitgelände. Neue Maßnahmen, die zu einer Neuversiegelung führen sind nach dem bekannten Nutzungskonzept allenfalls in geringem Maß erforderlich. Die vorgesehene Aufstellung eines „Wichtelwagens" stellt keine irreversible Bodenversiegelung dar.
Zusätzlich zu einer vorhandenen Klärgrube unterhalb der asphaltierten Freifläche wird der Bau einer neuen Klärgrube erforderlich.

5.2.3 Verkehr, Erschließung

Eine Verkehrserschließung zur dauerhaften Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen ist nicht erforderlich. Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die Fontanestraße im ca. 160 m westlich liegeneden Wohngebiet „Auf dem Erdbeerenweg".

Eine Zufahrtsmöglichkeit für Versorgungs-, Einsatz und Rettungsfahrzeuge ist über den am Geltungsbereich anliegenden Waldweg (Flurstück 18) gegeben.

Strom- und Wasserversorgung sind auf dem Gelände vorhanden, Abwässer werden in einer dichten Grube gesammelt und abgefahren.
Die Löschwasserversorgung wird über die Fallleitung vom Hochbehälter Obertiefenbach gesichert. Weitergehende Rettungsanforderungen sind im Rahmen des Betreiberkonzepts für den Waldkindergarten darzulegen.

1 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2 vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung" Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

5.3 Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung in der Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan sowie durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die entsprechenden Untersuchungen sind von der Gemeinde Beselich in Auftrag gegeben, sie werden zur Entwurfsfassung der Bauleitplanung vorgelegt. Die aus den Untersuchungsergebnissen abgeleiteten Maßnahmen finden, soweit sie einen entsprechenden bodenrechtlichen Bezug haben, Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope sind nach dem Informationsportal Natureg-Viewer im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden.

5.4 Wald

Die Flächen im Plangebiet sind Teil des Waldgebiets am Beselicher Kopf. Sie werden nicht forstlich bewirtschaftet. Zum Schutz vor waldtypischen Gefahren müssen im Planbereich geeignete Sicherungsvorkehrungen getroffen und ggf. einzelne sturzgefährdete Bäume entnommen werden.

6 Bodenordnung

Die in dem Gewerbegebiet liegenden Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde Beselich, bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.