



**Gemeinde Beselich**

**Bebauungsplan „Beselicher Holz“**

**Städtebauliche Begründung**



Planstand: Entwurf 02/2024

## 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.....	7
5.2.1	Gewässerschutz.....	7
5.2.2	Altflächen, Bodenschutz .....	7
5.2.3	Verkehr, Erschließung .....	8
5.3	Bergbau.....	8
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	8
5.5	Wald.....	9
6	Bodenordnung.....	9

Wetzlar, Februar 2023

Planbearbeitung:



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 Genehmigungsfähigkeit ist für den vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich nicht gegeben. 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 Klopsteinmühle am Beselicher Kopf. In der Mühle wurde Basalt, der in Steinbrüchen am

Beselicher Kopf abgebaut wurde, gebrochen. Die Klopsteinmühle 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 am 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.

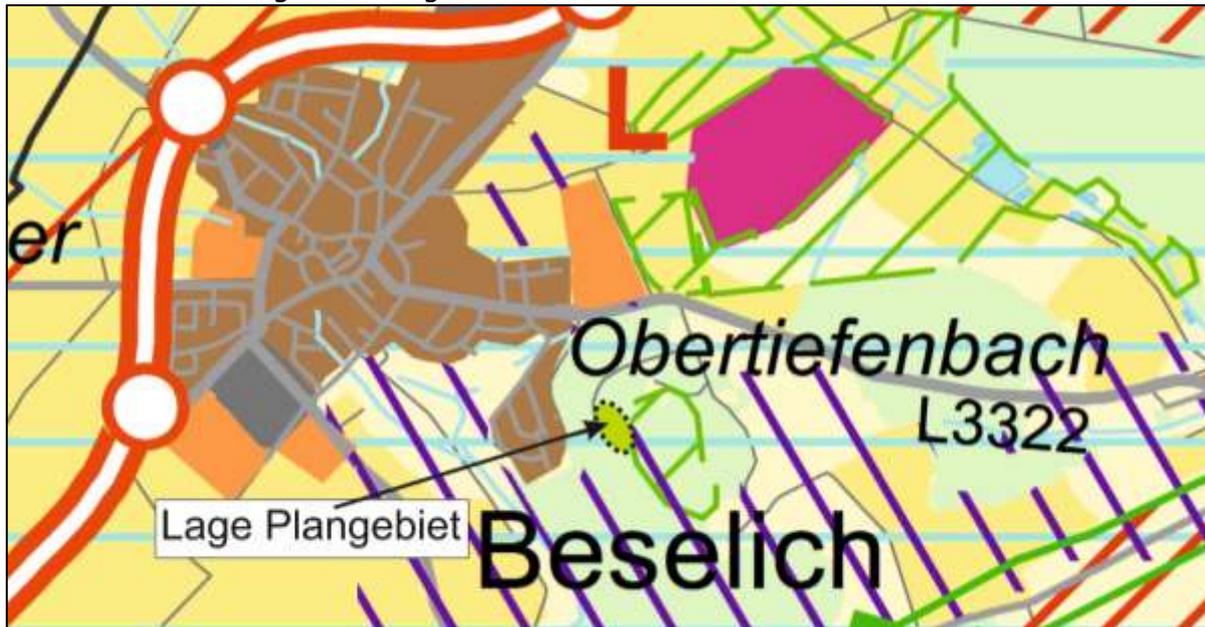
Im Zuge der Vorprüfungen wurde auch festgestellt, dass verschiedene Teilmaßnahmen auf dem Gelände anders ausgeführt als genehmigt wurden. Die vorhandenen Einrichtungen sind zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes in den Bebauungsplan einzubeziehen.

#### **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.

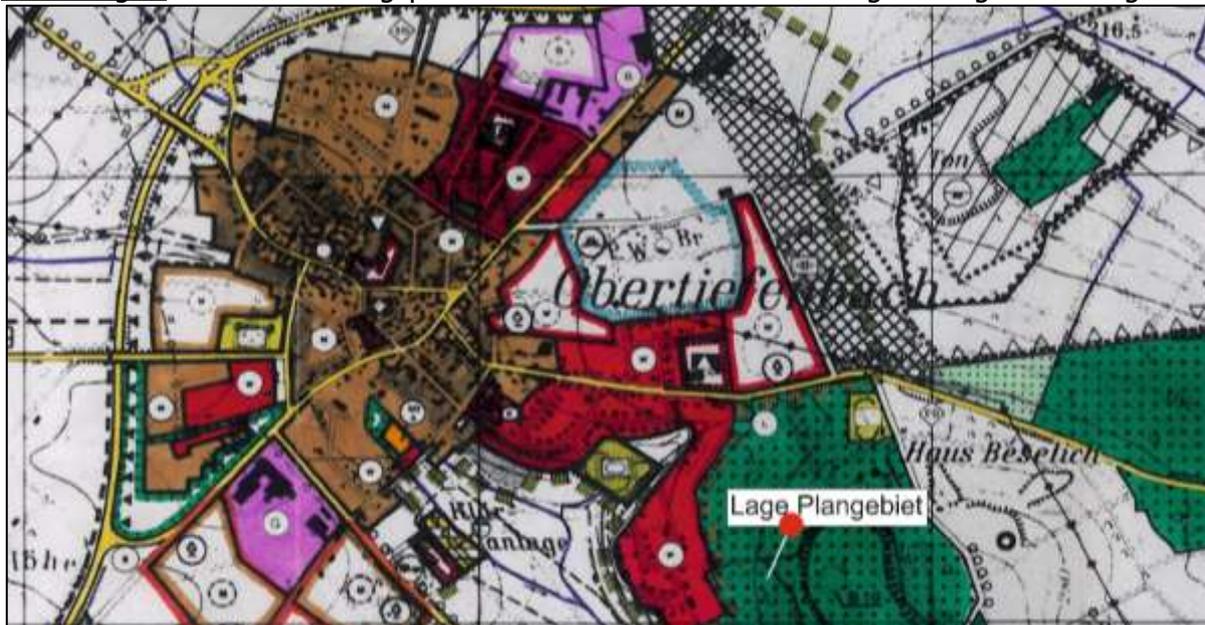
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



### 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. Die Zweckbestimmung wird entsprechend der planerischen Zielsetzung als „Waldkindergarten, Grill- und Freizeitgelände“ näher bestimmt.

Das Regierungspräsidium Gießen regt aus bauleitplanerischer Sicht alternativ an, das Gebiet als Grünfläche festzusetzen. Insbesondere die Teilnutzung Kindergarten ist jedoch typischerweise nicht als Grünfläche zu bewerten. In Verbindung mit den bestehenden baulichen Anlagen der Grill- und Freizeitanlage entfaltet das Gebiet ein städtebauliches Gewicht, das trotz der Lage im Waldbereich und der von den Siedlungsflächen abgesetzten Lage die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf rechtfertigt. Andere Nutzungen, die möglicherweise in einem stärkeren Konflikt mit der naturnahen Umgebung stehen könnten, sind durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Den örtlichen Verhältnissen wird auch durch die nutzungsbezogene Festsetzung einzelner überbaubarer Flächen Rechnung getragen. Der Charakter der Flächen (Folgenutzung einer früheren bergbaulichen Nutzung mit Klopsteinmühle und zurückgebautem Gleisanschluss) wird durch die Widmung als Gemeinbedarfsfläche nicht verändert.

### **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) wurde das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen (Februar/März 2023).

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung werden im Rahmen der Abwägung in der Planung berücksichtigt.

Mit der Entwurfsoffenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird das Planaufstellungsverfahren fortgesetzt.

## **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 die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Obertiefenbach“, der Gemeinde Beselich und für den „Tiefbrunnen Ohlsborn“, der Stadt Runkel, Gemarkung 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<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>

- 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.

---

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

### **5.2.3 Verkehr, Erschließung**

Eine Verkehrserschließung zur dauerhaften Befahrbarkeit mit Kraftfahrzeugen ist nicht erforderlich. Die nächstgelegene öffentliche Straße ist die Fontanestraße im ca. 160 m westlich liegenden 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 Falleitung vom Hochbehälter Obertiefenbach gesichert. Weitergehende Rettungsanforderungen sind im Rahmen des Betreiberkonzepts für den Waldkindergarten darzulegen.

Das Versorgungsunternehmen Syna GmbH weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich im Plangebiet ein Versorgungskabel befindet (0,4 kV Erdkabel). Das Kabel ist nach der Stellungnahme zu erhalten. Die einschlägigen Anforderungen (wie Abstand von Bäumen 2.50 m, Abstimmung geplanter Anpflanzungen mit dem Versorgungsunternehmen, Berücksichtigung Beachtung von Bestandsplänen bei Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich der Leitung usw.) sind zu berücksichtigen. weshalb in der Plankarte die Leitungstrasse zeichnerisch aufgenommen wurde. Die Versorgungsanlage (0,4 kV Erdkabel) muss in ihrem Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten bleiben.

### **5.3 Bergbau**

Der Planbereich liegt nach Mitteilung der Bergaufsicht (Regierungspräsidium Gießen) im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt außerhalb des Planungsbereiches.

Vor der Nutzung als Freizeitgelände wurde das Gelände gewerblich-industriell für den Bergbau genutzt (Basaltbruch, Brecheranlage, Verladestation).

### **5.4 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/ im Umweltbericht.

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.

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleichsbedarf für die Planung wurde auf der Grundlage der Bestandserhebungen im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Danach besteht unter Anwendung des Berechnungssystems der Kompensationsverordnung (KV) Hessen ein Biotopwertdefizit von 5.109 Wertpunkten. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Beselich erbracht.

Weitere besondere Eingriffe in natur- und umweltschutzrechtlich relevante Schutzgüter, die besonderer Berücksichtigung bedürften, werden durch die Planung nicht vorbereitet.

## **5.5 Wald**

Die Flächen im Plangebiet liegen im Waldgebiet am Beselicher Kopf. Sie werden nicht forstlich bewirtschaftet. Der Waldabstand zwischen Gebäuden und Baumbestand von 30 m wird unterschritten. Daraus resultiert zum Schutz vor waldtypischen Gefahren eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht. Dieser wurde im Vorfeld des Planungsverfahrens durch die Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Baumsicherheit zur Begutachtung des gesamten Baumbestandes im Gefahrenbereich nachgekommen. Im Ergebnis der Begutachtung waren Rodungs- und Rückschneidearbeiten von nicht mehr standsicheren Bäumen erforderlich. Des Weiteren wurde der gesamte Baumbestand in das gemeindliche Baumkataster aufgenommen und wird jährlich durch einen Sachverständigen überprüft. Ergänzend zur Arbeit der Gemeinde kommen zudem auch die Mitarbeiter des Forstes ihrer erhöhten Verkehrssicherungspflicht in diesem Bereich nach.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde die Frage einer etwaigen Rodungsgenehmigung geprüft. Nach Mitteilung der zuständigen Fachbehörde (Amt für den ländlichen Raum beim Landkreis Limburg-Weilburg) ist das Gelände im Plangebiet nicht als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) zu werten. Die gewerblich-industrielle Vornutzung durch Basaltbruch einschließlich Brecher- und Verladeanlage ist nach Aufgabe dieser Nutzung direkt in die Freizeitnutzung übergegangen. Auch als Waldblöße ist der Planbereich nicht zu werten, so dass eine Rodungsgenehmigung nicht erforderlich ist.

## **6 Bodenordnung**

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

---