



**Gemeinde Beselich**

**Bebauungsplan „Auf dem Acker“, 4. Änderung und 1. Ergänzung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

**Städtebauliche Begründung**



Planstand: Entwurf 01/2024

## 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.....	5
3.3	Flächennutzungsplan .....	5
4	Festsetzungen .....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
4.4	Bindungen für Bepflanzungen .....	7
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	7
5.1	Verfahren.....	7
5.2	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	8
5.2.1	Gewässerschutz.....	8
5.2.2	Altflächen, Bodenschutz .....	8
5.2.3	Verkehr, Erschließung .....	9
5.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
6	Bodenordnung.....	9

Wetzlar, Januar 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Zur Sicherung der Versorgung mit Kindergarten- und Krippenplätzen in der Gemeinde Beselich ist die Gründung weiterer Kindergruppen notwendig. Neben der Gründung einer Waldkindergartengruppe, für die auf dem Grill- und Freizeitgelände in Obertiefenbach ein „Wichtelwagen“ aufgestellt wird, ist eine Erweiterung der Kindertagesstätte „Bärenhöhle“ in der Pfarrer-Heyer-Straße in Obertiefenbach notwendig. Vorgesehen ist der Anbau eines Gruppen- und eines Vorschulraumes sowie zusätzlicher Sanitär-, Technik- und Personalräume. In der Kinderkrippe „Bärenhöhle“ wird auch der Ausweichraum für die Waldkindergartengruppe vorgehalten.

Der notwendige Anbau führt dazu, dass die im Bebauungsplan „Auf dem Acker“ festgesetzte überbaubare Fläche überschritten wird. Ferner werden durch die Erweiterung bisher als Ausgleichsflächen festgesetzte Grundstücke in die Nutzung einbezogen sowie ehemalige Straßengrundstücke, die außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes liegen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen wird zum bestehenden Bebauungsplan ein Änderungs- und Ergänzungsplan erforderlich. Die Erweiterung des Bestandsgebäudes im Geltungsbereich des bestehenden und umgesetzten Bebauungsplanes wird als Maßnahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung bewertet und der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

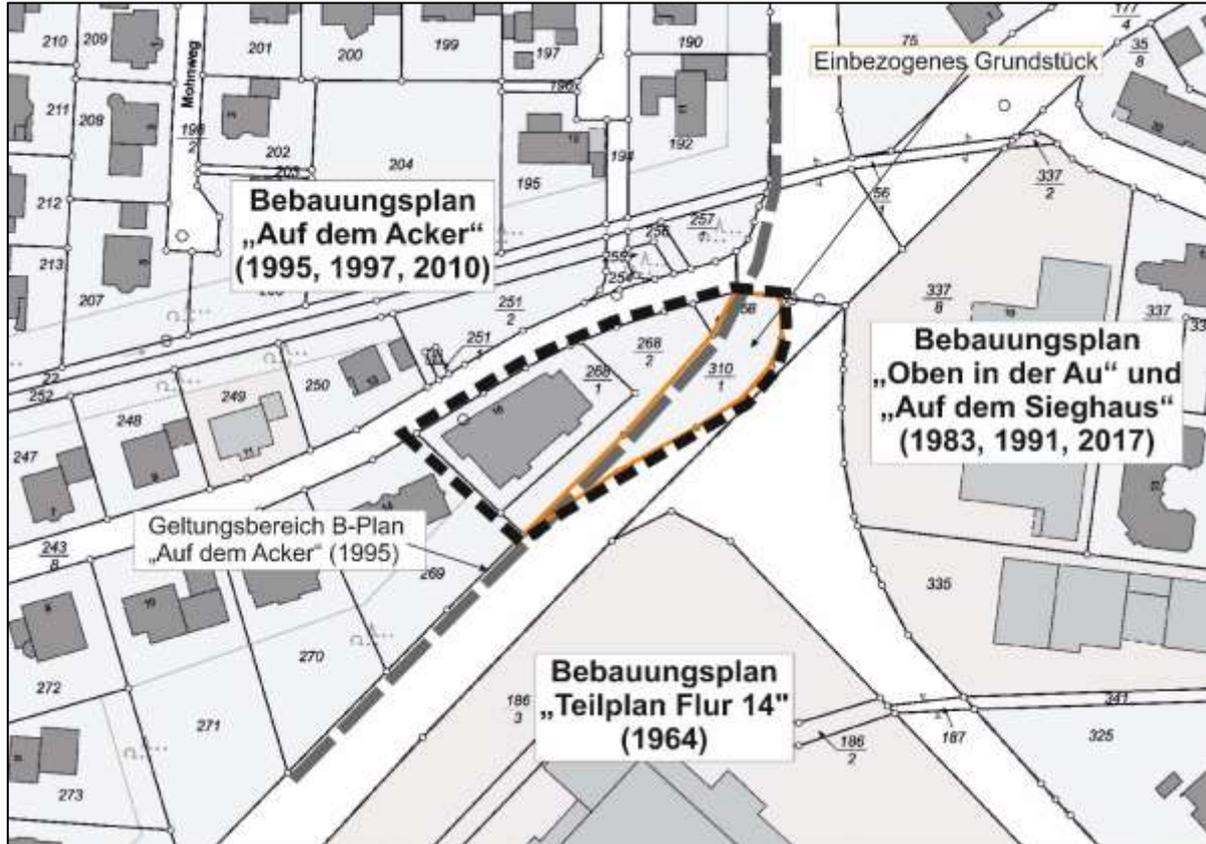
Abbildung 1: Lage des Plangebiets und Strukturen (Bestand)



Bildquelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereichs „Auf dem Acker“ und bezieht ein bisher nicht beplantes Grundstück ein (Flurstück 310).

Abbildung 2: Geltungsbereich, einbezogenes Grundstück



Die Siedlungsbereiche und Gewerbeflächen im Umfeld des Plangebiets sind teilweise mit Bebauungsplänen beplant worden (s. Abb. 2) und regeln mit ihren Festsetzungen die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Geltungsbereichen.

Das in den Bebauungsplan „Auf dem Acker“, 4. Änderung und 1. Ergänzung einbezogene Flurstück 310 war zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Acker“ (1995) Bestandteil des Straßengrundstücks der L 3022. Nach dem Bau des Kreisverkehrsplatzes (Pfarrer-Heyer-Straße / Friedhofstraße / Hauptstraße / L 3022) sind die Grundstücke neu geordnet worden. Das in diesem Zuge neu gebildete Flurstück 310 ist Eigentum der Gemeinde und erfüllt die Funktion von Straßenbegleitgrün, es wird gequert von einer unterirdischen Gasleitung.

Das Plangebiet ist ca. 2.340 qm groß.

### 3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

#### 3.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Beselich muss zusätzlich Kindergartenplätze schaffen. Ein Baustein der geplanten Maßnahmen ist die Etablierung einer Waldkindergartengruppe mit Aufstellung eines „Wichelwagens“. Dafür wird der Bebauungsplan „Beselicher Holz“ aufgestellt. Des Weiteren wird die Kindertagesstätte „Bärenhöhle“ in der Pfarrer-Heyer-Straße erweitert.

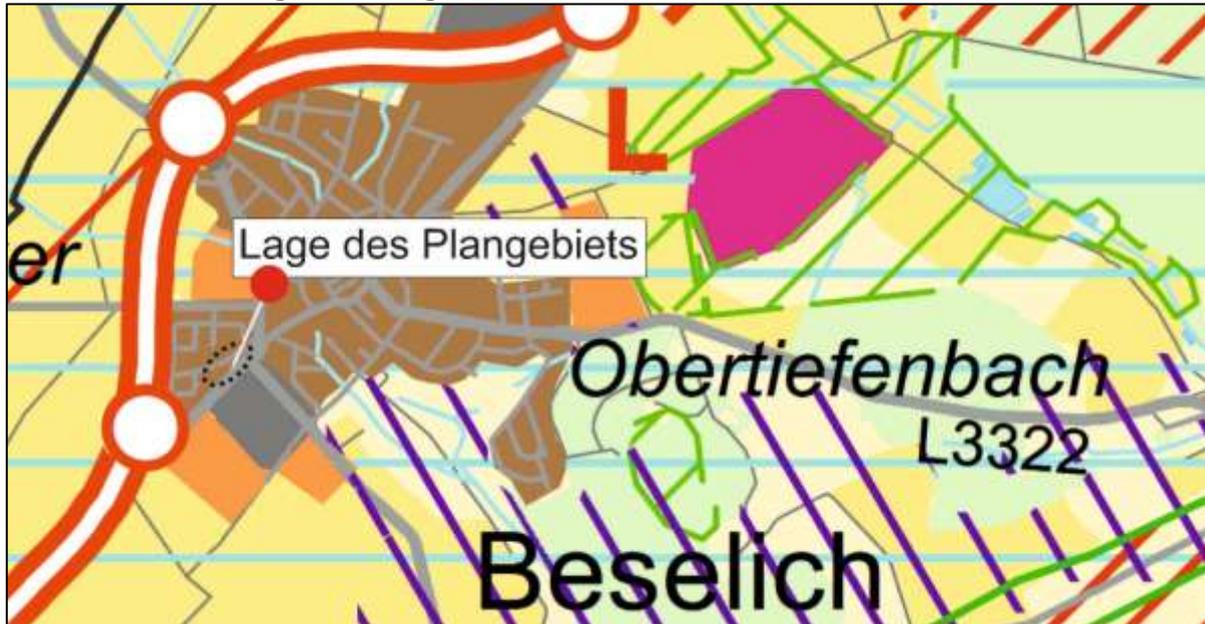
Die bauliche Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte ist innerhalb der geltenden Bauflächen des Bebauungsplanes „Auf dem Acker“ nicht darstellbar, so dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Änderung und Ergänzung (Einbeziehung des Grundstücks Flur 4, Flurstück 310) des Bebauungsplanes erforderlich ist.

### 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 Siedlung Bestand*. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

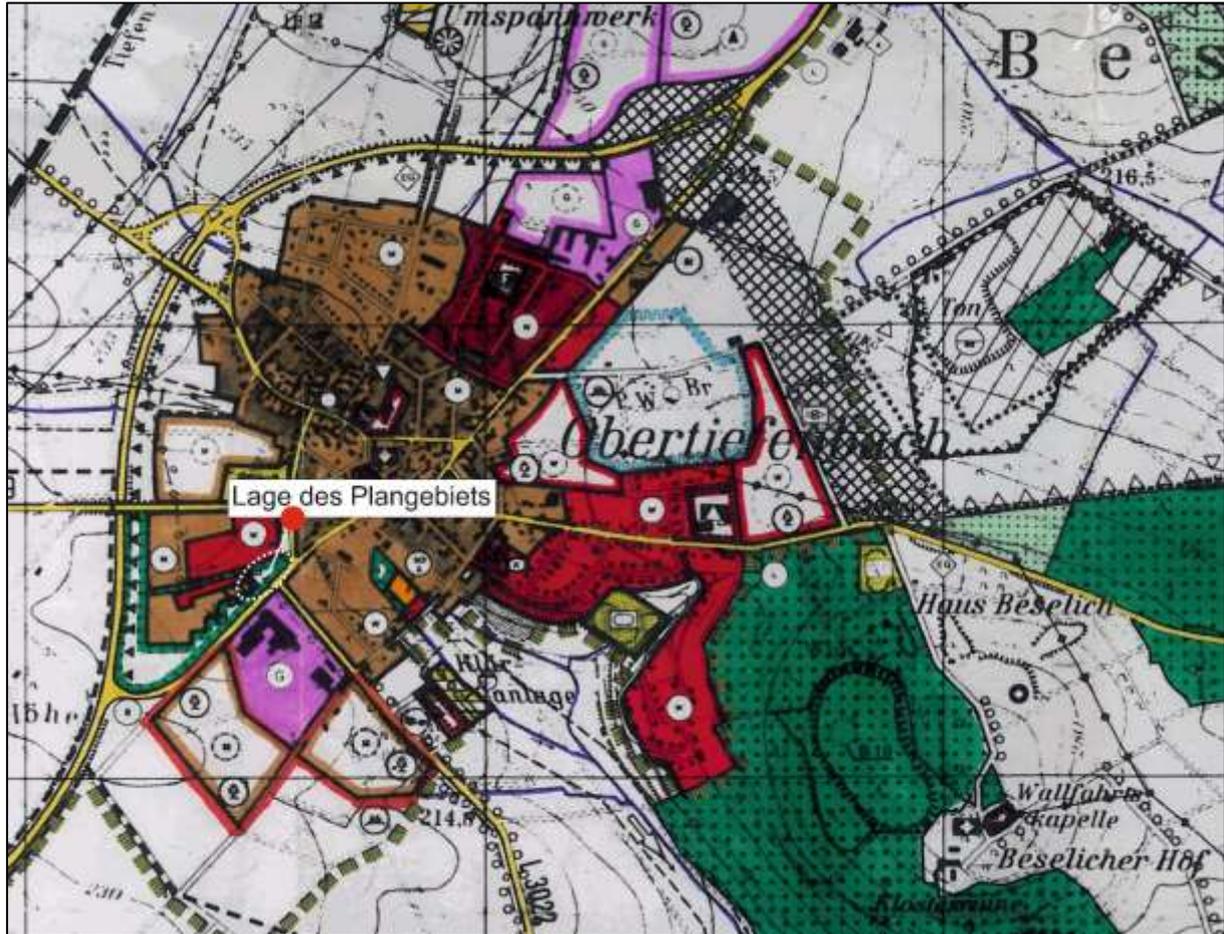
Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich, übernommen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Acker Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

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



## 4 Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Änderungs- und Ergänzungsplanes werden die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Acker“ inhaltlich sinngemäß übernommen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Kindergärten sind in Mischgebieten allgemein zulässig. Die bestehende Einrichtung wurde in dem hier festgesetzten Mischgebiet genehmigt. Die Art der baulichen Nutzung wird auch im Änderungsbereich als Mischgebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) der maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhe  $TH_{max.}$ ) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). 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.

Die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung übernehmen die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem Acker“.

### **4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, unter Minimierung von Erschließungsflächen, gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten.

Die für die im Plangebiet bestehende und zu erweiternde Kindertagesstätte typischen Außen-spieleinrichtungen und Anlagen für die Regenwasserbewirtschaftung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.4 Bindungen für Bepflanzungen**

Zwei im Bereich der Einmündung der Pfarrer-Heyer-Straße in den Kreisverkehrsplatz am Ost-rand des Plangebiets bestehende Bäume (Eichen) bilden einen städtebaulich prägenden Be-standteil der Flächen zwischen den Verkehrswegen und dem Baugebiet, sie sind zum Erhalt festgesetzt.

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

### **5.1 Verfahren**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Erwei-terung der bestehenden Kindertagesstätte geschaffen. Städtebaulich stellt die Maßnahme eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand dar.

Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Auf-stellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungs-plan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige maximale Grundfläche beträgt in der Summe ca. 1.400 qm. Sie liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen an-gewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Um-weltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Na-tura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflä-chen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Her-anziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommen-tar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Be-bauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächen-verfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB,
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plange-biete zu verstehen.

Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Aktuell stellt die Gemeinde Beselich keine weiteren Planungsverfahren unter Anwendung des § 13a BauGB auf. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Auf dem Acker“, 4. Änderung und 1. Ergänzung wurden auch in der Vergangenheit keine Planungsverfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt.

## **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.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist die bauliche Nachverdichtung im Bestand der Inanspruchnahme neuer, bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

---

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

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

### **5.2.3 Verkehr, Erschließung**

Die Grundstücke sind über die endausgebaute Pfarrer-Heyer-Straße erschlossen. Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Ausgeschlossen ist eine Zufahrt oder Zuwegung zur Hauptstraße (L 3022). Das Grundstück der Kindertagesstätte ist gegenüber der Straße durch eine Einfriedung abgegrenzt. Planungsrechtlich wird das Verbot der Zufahrt durch die Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt betont.

Zu berücksichtigen ist die bestehende Gasleitung, die den Geltungsbereich im östlichen Teil quert. Baumaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Versorgungsunternehmen im erforderlichen Umfang abzustimmen.

## **5.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportal „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

## **6 Bodenordnung**

Die in dem Gebiet liegenden Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde Beselich. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs (Baulandumlegung) werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.

---