



**Gemeinde Beselich**

**Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich  
„Beselicher Holz“**

**Städtebauliche Begründung**



Planstand: Entwurf 01/2024

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	3
3	Geänderte Darstellungen.....	4
4	Ziele der Raumordnung.....	4
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	5
5.1	Verfahren.....	5
5.2	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	5
5.2.1	Gewässerschutz.....	5
5.2.2	Altflächen, Bodenschutz .....	6
5.2.3	Verkehr, Erschließung .....	6
5.3	Bergbau.....	7
5.4	Umweltprüfung, Naturschutz, Landschaftspflege .....	7
5.5	Wald.....	7

Wetzlar, Januar 2024

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 wird das Areal insgesamt erfasst und die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung der Anlagen und Nutzungen geschaffen.

Das Planungserfordernis ergibt sich insbesondere aus der baurechtlichen Einschätzung der Genehmigungsbehörde: Im Rahmen einer Ortsbegehung mit dem Kreisbauamt und dem vorbeugenden Brandschutz am 23.02.2022 wurden die Genehmigungsvoraussetzungen für den Wagen für die Waldkindergartengruppe erörtert. Danach besteht nach den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen keine Privilegierung im Sinne des § 35 BauGB. Auf Empfehlung der Genehmigungsbehörde ist das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen.

## 2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

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 Geänderte Darstellungen**

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Korrespondierend mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird neu eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Das Regierungspräsidium Gießen regt aus bauleitplanerischer Sicht im Rahmen der Behördenbeteiligung alternativ an, das Gebiet als Grünfläche auszuweisen. 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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 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



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

### **5.1 Verfahren**

Der Flächennutzungsplan wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Beselicher Holz“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

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.

## 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 Erdbeerenberg“.

Eine Zufahrtsmöglichkeit für Versorgungs-, Einsatz und Rettungsfahrzeuge ist über den am Geltungsbereich anliegenden Waldweg 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.

---

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 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 Biotop 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 walddtypischen 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.